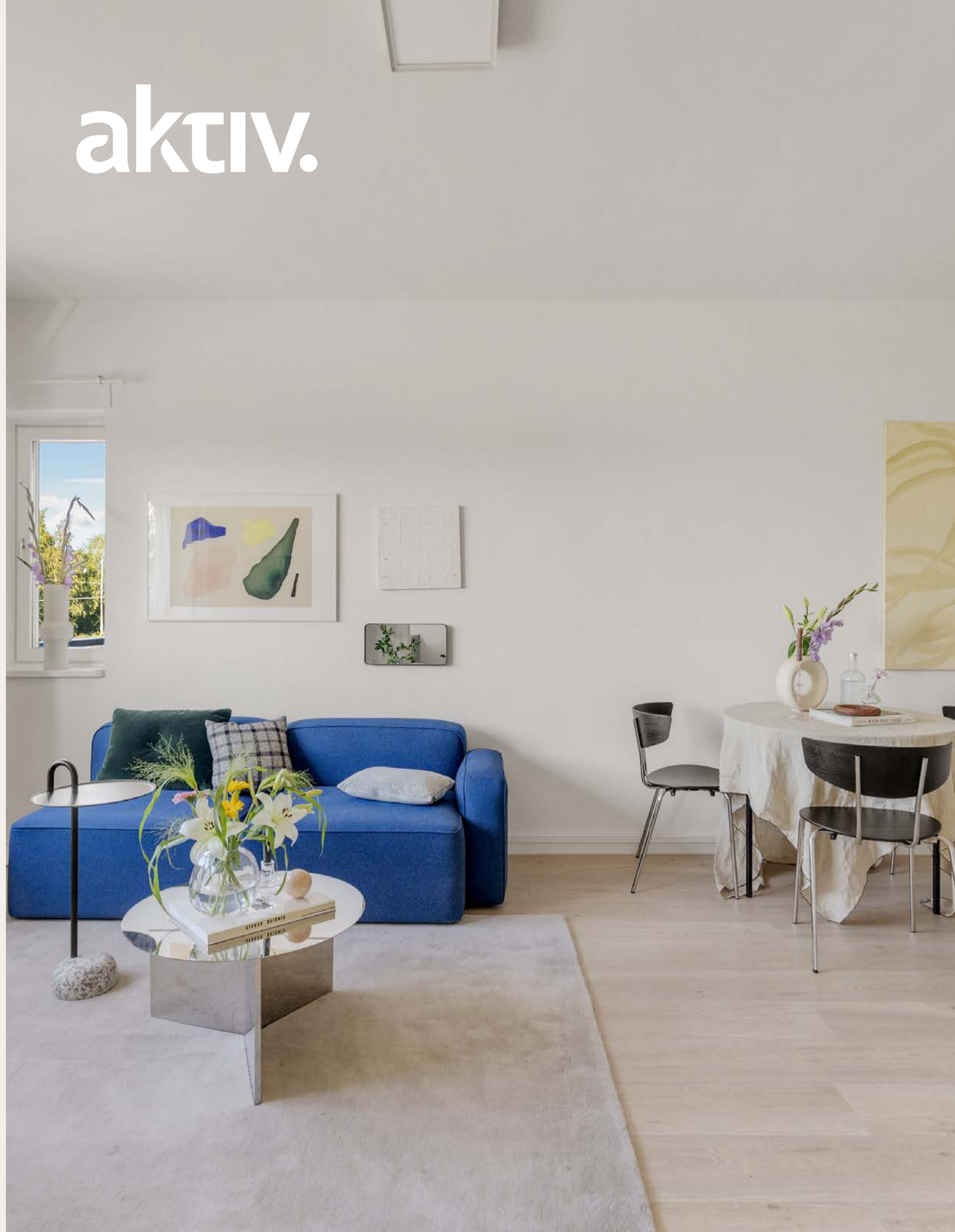


# aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

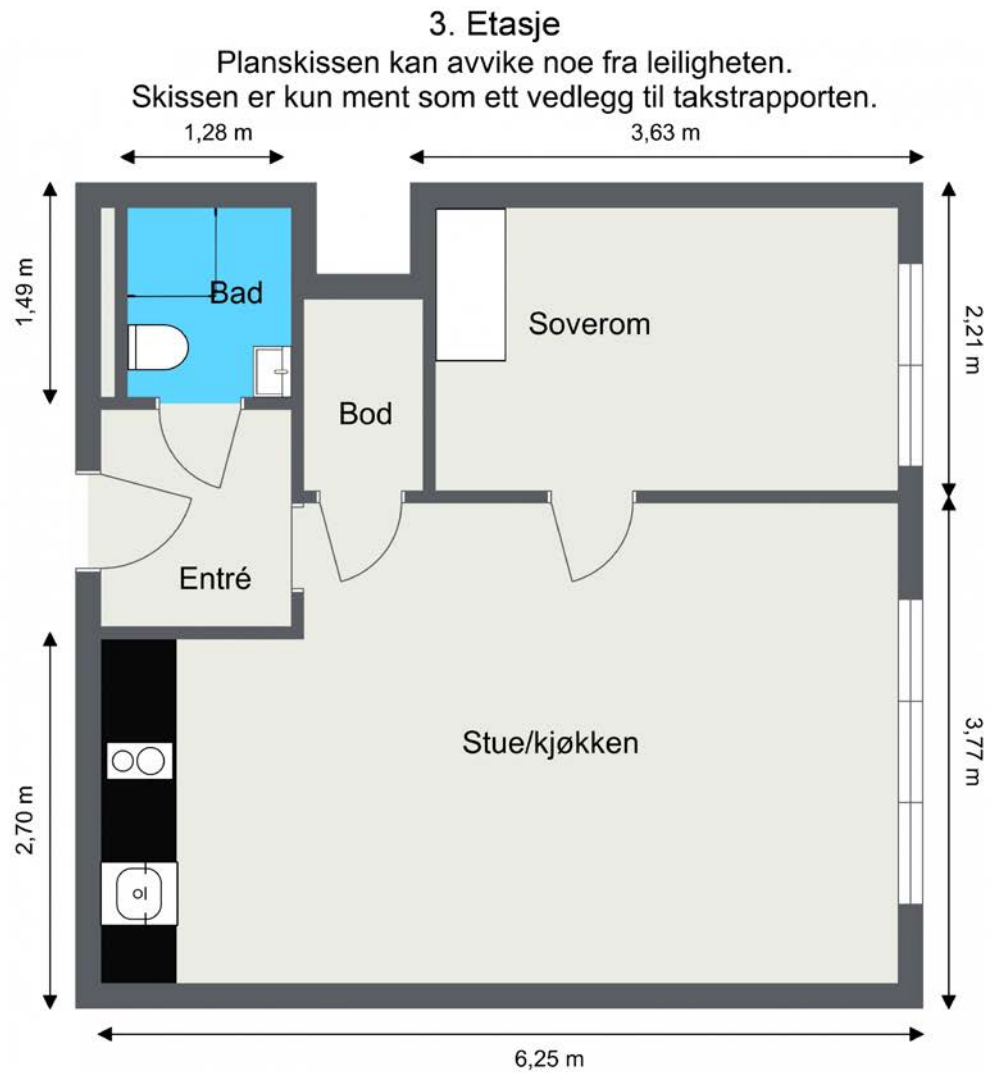


## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

Trondheimsveien 189



Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmeglerfullmektig

Safar Pirotee

Mobil 408 00 443  
E-post safar.pirotee@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov  
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 975 000,-  
Fellesgjeld: Kr 13 077,-  
Omkostn.: Kr 112 417,-  
Total ink omk.: Kr 4 087 417,-  
Felleskostn.: Kr 2 501,-  
Selger: Heimstaden Property 2 AS

Boligtype: Eierseksjon  
Eierform: Eierseksjon  
Byggeår: 1938  
BRA/P-rom: 36/34 m²  
Tomtstr.: 2090 m²  
Soverom: 1  
Antall rom: 2  
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 193 Snr. 25

Oppdragsnr.: 1004230129

Trondheimsveien 189

Velkommen til Trondheimsveien 189 - En lys og koselig 2- roms selveierleilighet med utsikt mot Torshovdalen.  
Meget sentral og attraktiv beliggenhet på Sinsen/Rosenhoff med nærhet til servicetilbud og godt opparbeidet kollektivtilbud. Kort vei til fine tur - og rekreasjonsområder.

Leiligheten ble pusset opp i 2020 med nye malte flater og gulver, kjøkken og bad.

Fin planløsning med store vindusflater i stue gir en god romfølelse.

Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk og fjernvarme inkludert i felleskostnadene.

- Lave felleskostnader og fellesgjeld
- Fin planløsning
- Ny parkett på gulv
- Integrerte hvitevarer
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Kort vei til servicetilbud og offentlig komm.
- Nærhet til Torshovdalen og andre grøntområde
- Bod i kjeller



Innhold

Velkommen .....4  
Om eiendommen .....30  
Tilstandsrapport .....47  
Nabolagsprofil.....67  
Forbrukerinformasjon .....75  
Budskjema .....76

























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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 34 m²

BRA: 36 m²

### Arealbeskrivelse

Bruksareal

3. etasje: 36 kvm

Primærrom

3. etasje: 34 kvm

Sekundærrom

3. etasje: 2 kvm Innvendig bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2090 m²

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt busker og trær. Asfaltert bakgård med parkeringsplasser.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt plassert på Sinsen/Rosenhoff i bydel Grünerløkka.

Herfra er det kort vei til alt byen har å by på, med noe for enhver smak. Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Løren og Tøyen med sine populære gatecafeer, restauranter og nisjeforretninger. Et lite steinkast unna finner man Rosenhoff med kolonihage og trehusbebyggelse. Langt er det heller ikke til Storo Storsenter og sentrum med sitt brede tilbud av service, shopping og underholdning.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller

Bunnpris som er søndagsåpen. Det er også døgnåpen Joker samt Coop Mega på Carl Berners plass. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Carl Berner-passasjen apotek, Waynes Coffee, blomsterforhandler og vinmonopol. Videre er det et godt utvalg av take-away restauranter på Carl Berners plass og i Trondheimsveien som sushi, pizza, kebab og Thai.

Opplev grønt naboskap med Sinsenparken, Torshovdalen og Torshovparken like i nærheten. Ta bussen opp til Årvoll - her ligger Grefsenkollen Alpinsenter og inngangsportalen til friluftsparadiset Lillomarka. For trening innendørs, har du Fresh Fitness, SATS Carl Berner og Mudo Gym i nærheten av leiligheten.

Det er svært godt kollektivtilbud i nærområdet. Buss, trikk og T-bane på Sinsen sikrer deg kort reisevei til sentrum, Oslo Met, UiO og BI Nydalen. Buss 30 (Nydalen) går fra Torshovdalen og buss 20 (Galgeberg) går fra Torshov. Ta bussen til Årvoll - her ligger Grefsenkollen Alpintsenter og inngangsportalen til friluftsparadiset Lillomarka.

Leiligheten har perfekt beliggenhet for dem som ønsker å bo i et sentralt område med flotte rekreasjonsarealer i umiddelbar nærhet, samtidig som byens urbane fasiliteter kun ligger en spasertur unna!

### Adkomst

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Barnehage/Skole/Fritid

Sinsen barnehage (1-5 år) 7 min. gange

Askeladden barnehage (1-5 år) 7 min gange

Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 9 min gange

### Skolekrets

Leiligheten tilhører Sinsen Barneskole og Frydenberg Ungdomsskole.

### Offentlig kommunikasjon

Trikk: Sinsenterrassen. Linje 17

Buss: Rosenhoff Totalt 8 ulike linjer

T-bane: Sinsen T Linje 4, 5

### Bygningssakkyndig

Håkon Hosle

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygård på 6 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i mur. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

### Standard

3 etasje:

Entré:

Lys og fin entré med mulighet for hengeplass til ytterklær og døråpner på vegg ved siden av ytterdør. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Stue:

Stor og lys stue med plass til sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt med lys og en god romfølelse. Radiator på vegg under vindu. Flott utsikt mot Torshovdalen. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Innvendig bod:

Praktisk innvendig bod for oppbevaring.

Hylleløsning og hengeplass.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv

Kjøkken:

Lys Ikea kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøle-/ fryseskap. Keramisk platetopp og ventilator over kokesone. Åpen løsning i stue. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Bad:

Flislagt bad med vegghengt klosett og dusjnisje med innsvingbare dører. Servant med underskap og overskap med speildører. Varme i gulv på bad. Malt himling med downlights, fliser på vegger og gulv.

Soverom:

Soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plass til garderobeløsning. Radiator under vindu. Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Følgende TG 2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

#### UTVENDIG

1. Vinduer. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1984. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på vinduer vil ikke disse ha samme isolasjonsevne som nye vinduer mtp. varmetap. Tilstandsgrad er satt grunnet alder. VÅTROM

2. Overflater vegger og himling. Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Bad, dusjrom og vaskerom defineres som våtrom. Våtsoner er områder med en større vannpåkjenning, som for eksempel dusj, rundt badekar og servant. Gulv er alltid en våtsone. På små baderom under 4 m² defineres hele rommet som våtsone. Dette badet måles til ca. 2 m². Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Tilstandsgrad er satt grunnet dør som er plassert i våtsone. Dusjsone er avgrenset med dusjdører og fuktsikring av dør er ivaretatt.

3. Overflater Gulv. Overflater er belagt med fliser og gulvvarme. Det er målt flatt gulv på utsiden av dusjsone. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på ca. 13 mm. Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har

bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det registreres stedvis bom i gulvfliser og to delvis løse fliser inn mot dusjsone ved servant. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det anbefales og feste løs flis for og forhindre at disse sprekker e.l. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende fall på gulv iht. forskrift og grunnet stedvis bom, en delvis løs flis. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.tsikring av dør er ivaretatt.

4. Vurdering av avvik: Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider. Takstmannen kjenner ikke til utførelse. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på membranarbeider.

5. Sanitærutstyr og innredning. Badersinnsinnredningen er bestående av servant med underskap, speilskap med overlys, vegghengt klosett og dusjhjørne med foldedører. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Tilstandsgrad er satt grunnet manglende spalte under vegghengt klosett for og synliggjøre eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne for vegghengt klosett.

6. Ventilasjon. Det er naturlig ventilerings fra baderommet med tilluft via spalte under dør på 20 mm. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig

ventilasjon. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Tilstandsgrad er satt grunnet naturlig ventilasjon fra baderommet. KJØKKEN

7. Avtrekk. Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. TEKNISK INSTALLASJON

8. Vannledninger. Antatt to rørstammer i boligen, en på kjøkken og en til bad. Plast rør i rør system på baderom med fordelerstokker plassert bak luke i tak. Stoppekraner til bad er plassert ved fordelerstokker, funksjonstestet ok. Kobber vannrør på kjøkken. Stoppekraner plassert under oppvaskkum på kjøkken, funksjonstestet ok Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes

9. Ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra baderom og i stue. Tilluft via klaffventil i yttervegg på soverom. Vurdering av avvik: Det er

påvist andre avvik: Det registreres at spalteventil under vindu i stue er malt igjen, denne bør åpnes. Konsekvens/tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet spalteventil under vindu som er malt igjen.

10. Oppvarming generelt. Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderom og sentralfyr med radiatorovner. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

11. Elektrisk anlegg. 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

#### 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.

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Leiligheten er nylig overflateoppusset med nye malte flater og gulver.

**Modernisert/Påkostet år**  
2020

**TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telia om kollektivt bredbåndsavtale.  
Dette koster kr. 68,- + moms pr. mnd.

**Parkering**

6 parkeringsplasser som kan leies gjennom Aimo Park.

Pr. dags dato er ingen av parkeringsplassene ledig.

1500 inkl. mva pr måned.

Ellers gateparkeringer etter gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

Chubb

**Diverse**

Sameiet har tatt opp 1 million i lån foreløpig. Dette er for teknisk konsultasjonsarbeid i forbindelse med kartleggingen av sprinkelanlegget. Ytterligere

låneopptak vil bli foretatt ifbm. montering av sprinkleranlegg i eiendommen. Fellesutgiftene vil bli hevet for å betjene lånet, men vi vet ikke hva dette tillegget vil bli da vi ikke har mottatt priser på montering av sprinkleranlegg.

Innboforsikring må tegnes på egenhånd.

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.

**Energi**

**Oppvarming**

Fjernvarme via radiatorer

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Grønn

**Økonomi**

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 998 999

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 596 396

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Tilbud 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**

**Eierbrøk**

49/3747

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikring, kabel-tv, vaktmester, renhold av fellesarealer, fjernvarme, nedbet. av lån mm.

**Felleskostnader pr. mnd**

**Andel Fellesgjeld**

Kr 13 077

**Fellesgjeld pr. dato**

05.09.2023

**Andel fellesformue**

Kr 3 435

**Andel fellesformue dato**

31.12.2022

**Sameiet**

**Sameienavn**

Sameiet Trondheimsveien 187/193

**Organisasjonsnummer**

985243239

**Om sameiet**

Leiligheten tilhører Sameiet Trondheimsveien 189-193 som består av 51 seksjoner hvorav en av seksjonene er regulert for næringsvirksomhet.

Sameiet har tatt opp 1 million i lån foreløpig. Dette er for teknisk konsultasjonsarbeid i forbindelse med kartleggingen av sprinkelanlegget. Ytterligere låneopptak vil bli foretatt ifbm. montering av sprinkleranlegg i eiendommen. Fellesutgiftene vil bli hevet for å betjene lånet, men vi vet ikke hva dette tillegget vil bli da vi ikke har mottatt priser på montering av sprinkleranlegg. På generalforsamling 2023 ble det enstemmig vedtatt at sameiets styre får fullmakt til å ta opp et lån på inntil 8 millioner for finansiering av sprinkelanlegg. Lånekostnadene, renter og avdrag fordeles etter brøk og tillegges fellesutgiftene.

**Budsjett for 2023**

Budsjettet er et driftsbudsjett uten kostnader og lån ifbm. sprinklingen. Fellesutgiftene må heves med 10 % p.g.a. økte kostnader. VEDTAK: Budsjettet ble vedtatt

**Økonomi:**

Regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr. 137.029. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for annen egenkapital. Sameiets egenkapital var pr. 31.12. negativ med kr. 176.581. I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold

som tilsier noe annet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

Vedlikehold 2022-2023:  
- Det er i perioden vært utført nødvendig vedlikehold. Blant annet måtte sirkulasjonspumpen og ekspansjonskaret i fyrrommet byttes. Som vanlig har det vært utfordringer rundt  
- Utfordringer rundt søppelhåndtering: vaktmester må til stadighet kjøre bort hensatt avfall, noe som sameiet må betale ekstra for.  
- Sist utførte IK Elektro kontroll var i 2020.  
- Som opplyst på fjorårets årsmøte har sameiet har fått beskjed fra Plan- og bygningsetaten om at brannbalkonger er ulovlig revet for over 20 år siden. Det sittende styre kjenner ikke til dette fra tidligere. Styret har engasjert Byggetek AS for å bistå sameiet med å få løst denne saken. Det kan nå se ut som om sameiet kanskje kommer unna kravet om å reetablere brannbalkongene dersom man isteden monterer sprinkelanlegg i hele sameiet. Styret er i ferd med å innhente anbud på dette. Nærmere informasjon vil bli gitt på årsmøtet. Årsmøtet må også beslutte finansiering/låneopptak.

**Regnskap/budsjett**  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**  
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører for registrering.

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

**Dyrehold**  
Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

**Forretningsfører**  
**Forretningsfører**  
Sk Eiendom AS

**Eierskiftegebyr**  
Kr 6215

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 83, bruksnummer 193, seksjonsnummer 25 i Oslo kommune.

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

301/83/193/25:  
24.02.1955 - Dokumentnr: 2903 - Erklæring/avtale VEDR. FRILUFTSRESTAURANT  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:193  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1958 - Dokumentnr: 4338 - Skjønn  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:193  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1958 - Dokumentnr: 5101 - Erklæring/avtale VEDR. TAKREKLAME  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:193  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1986 - Dokumentnr: 34090 - Erklæring/avtale VEDR. TILBYGG  
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:83 Bnr:193  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2016 - Dokumentnr: 501880 - Bestemmelse om veg  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Siloveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde  
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1988 - Dokumentnr: 63458 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 25  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 49/3747  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 51 SEKSJONER

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest på boligblokk.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
20.08.1939.

**Vei, vann og avløp**  
Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

**Regulerings og arealplaner**  
Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, jf. reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

V100470 Forslag til vedtak om endring av S-1360,avkjørsel til Trondheimsveien 195 og 199. Vedtatt av byplansjefen 10.04.1970

V190482N2 Endret reguleringsplan for Siloveien (vei 474) som omreguleres med snuplass ved Siloveien 2, og offentlig gangvei mellom snuplassen og Trondheimsveien med omregulering av trafikkområde til boligområde. Vedtatt av byplansjefen 19.04.1982

Planforslag:  
202100768 Saken gjelder: Trondheimsveien 197 C med flere - Sinsenterrassen. Detaljregulering. Trondheimsveien 197 C med flere - Planforslag til offentlig ettersyn - Bevaring kulturmiljø H 570 - Sinsenbyen bevaringsplan

Eiendommen ligger på byantikvarens gule liste over kommunalt listeført eiendommer.

#### Adgang til utleie

Utleie er tillatt.  
Leiligheten har vært leid ut.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 975 000,- (Prisantydning)  
13 077,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
99 375,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 975 000,00))

112 417,- (Omkostninger totalt)

4 087 417,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 112 417

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

PLUSS.

**Oppdragsansvarlig**

Safar Pirotee  
Eiendomsmeglerfullmektig  
safar.pirotee@aktiv.no  
Tlf: 408 00 443

**Ansvarlig megler**

Thomas Wahl  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
thomas.wahl@aktiv.no  
Tlf: 408 00 444

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS,  
Torshovgata 8  
0476 OSLO  
Tlf: 216 36 363

**Salgsoppgavedato**

12.09.2023

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Meglerfirma                 |  |
| Aktiv EM Grefsen og Torshov |  |
| Oppdragsnr.                 |  |
| 1004230129                  |  |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Selger 1 navn     |  |
| Marianne Frønsdal |  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gateadresse         |  |
| Trondheimsveien 189 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0570   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei    ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☐ Nei    ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei    ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☒ Nei    ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei    ☐ Ja

Document reference: 1004230129

- 2

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pusset opp i 2020: varmekabler, fliser, servant, rør, membran og sluk

Arbeid utført av

Heimstaden Norway
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☐ Nei    ☒ Ja  
Beskrivelse

Fornyet
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid våtrom

Arbeid utført av

Kilden VVS
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Div el arbeid ved oppussing

Arbeid utført av

Lysmesterern AS
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei    ☒ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei    ☐ Ja
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei    ☐ Ja

Document reference: 1004230129

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1004230129

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004230129

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Marianne Frønsdal | 0ffceed2d3ec909adc22b22aa2b5066bea74d3f6 | 12.09.2023<br>16:19:07 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1004230129

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Tilstandsrapport

Trondheimsveien 189, 0570 OSLO  
OSLO kommune  
gnr. 83, bnr. 193

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 36 m²



Befaringsdato: 05.09.2023      Rapportdato: 11.09.2023      Oppdragsnr.: 14138-1439      Referansenummer: MY1445  
Autorisert foretak: Takstpartner Hosle      Vår ref: Håkon Hosle



Gyldig rapport 11.09.2023  
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

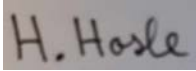
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## Takstpartner Hosle

### Rapportansvarlig



Håkon Hosle  
Uavhengig Takstingeniør  
haakon@takstpartner.no  
984 83 118

Trondheimsveien 189, 0570 OSLO  
Gnr 83 - Bnr 193  
0301 OSLO

Takstpartner Hosle  
Ingiers vei 1 A  
1167 OSLO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en to-roms seloveierleilighet beliggende i byggets 3 etasje i Trondheimsveien 189 på Sinsen i Oslo. Leiligheten er nylig overflateoppusset med nye malte flater og gulver. Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og flis, parkett på gulv. Ikea kjøkkeninnredning med slette folierte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt badерom med gulvvarme. Leiligheten disponerer en kjellerbod. Gate/- beboerparkering etter stedets gjeldene bestemmelder.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1938, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       | <a href="#">Gå til side</a> |
|-------------------------------|--------|-------|-------|-----------------------------|
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |                             |
| 3. Etasje                     | 36     | 34    | 2     |                             |
| Sum                           | 36     | 34    | 2     |                             |

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

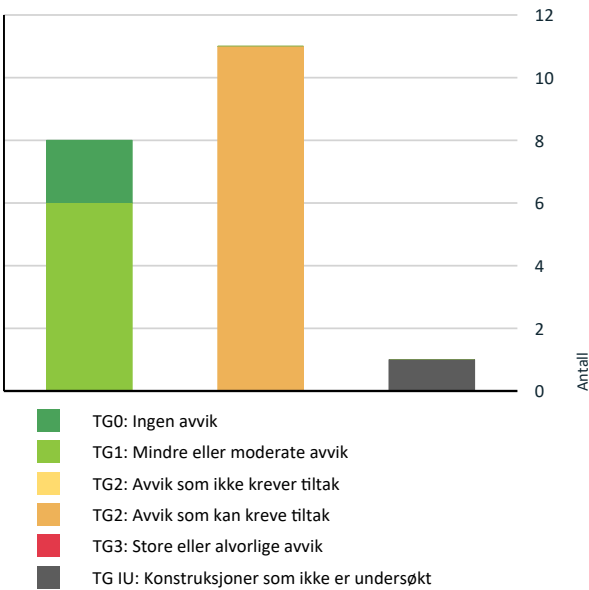
### Boligbygg med flere boenheter

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befarings tidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)  
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet



## Sammendrag av boligens tilstand

Bad, dusjrom og vaskerom defineres som våtrom. Våtsoner er områder med en større vannpåkjenning, som for eksempel dusj, rundt badekar og servant. Gulv er alltid en våtsone. På små baderom under 4 m² defineres hele rommet som våtsone.

Spørsmål vedrørende elektroinnstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Dette badet måles til ca. 2 m²

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres stedvis bom i gulvfliser og to delvis løse fliser inn mot dusjsone ved servant.

#### ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider. Takstmannen kjenner ikke til utførelse.

#### ! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### ! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres at spalteventil under vindu i stue er malt igjen, denne bør åpnes.

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

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

|                                                                                                         |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Byggeår</b><br>1938                                                                                  | <b>Kommentar</b><br>Ifølge Eiendomsverdi |
| <b>Anvendelse</b><br>Bolig                                                                              |                                          |
| <b>Standard</b><br>Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. |                                          |
| <b>Vedlikehold</b><br>Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.                |                                          |

| Tilbygg / modernisering |               |                                     |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 2020                    | Modernisering | Baderommet ble oppgradert.          |
| 2020                    | Modernisering | Lagt nye laminatgulv i leiligheten. |
| 2020                    | Modernisering | Malt opp alle vegg/- takflater.     |
| 2020                    | Modernisering | Satt inn kjøkkeninnredning.         |

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Bygård på 6 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i mur. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1984.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Grunnet alder på vinduer vil ikke disse ha samme isolasjonsevne som nye vinduer mtp. varmetap. Tilstandsgrad er satt grunnet alder.

### Dører

Entredør som er brann og- lydklassifisert type ei30/35db.

## INNVEDIG

### Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser med gulvvarme på baderom, fliser i entre ellers parkett i øvrige rom.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Skillende dekke i antatt armert betong.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 10 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 1 mm høydeforskjell på gulv på soverom over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

### Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører til alle.

Dører med normal bruksfunksjon.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom opplyst oppgradert i 2020 med ukjent oppbygning da det ikke foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av baderommet.

### Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Bad, dusjrom og vaskerom defineres som våtrom. Våtsoner er områder med en større vannpåkjenning, som for eksempel dusj, rundt badekar og servant. Gulv er alltid en våtsone. På små baderom under 4 m<sup>2</sup> defineres hele rommet som våtsone.

Dette badet måles til ca. 2 m<sup>2</sup>

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad er satt grunnet dør som er plassert i våtsone. Dusjsone er avgrenset med dusjdører og fuktsikring av dør er ivaretatt.

### Overflater Gulv

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt flatt gulv på utsiden av dusjsone. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på ca. 13 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres stedvis bom i gulvfliser og to delvis løse fliser inn mot dusjsone ved servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales og feste løs flis for og forhindre at disse sprekker e.l.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende fall på gulv iht. forskrift og grunnet stedvis bom, en delvis løs flis. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

### Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig antatt mansjett for smøremembran ført ned under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider. Takstmannen kjenner ikke til utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på membranarbeider.

### Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er bestående av servant med underskap, speilskap med overlys, vegghengt klosett og dusjhjørne med foldedører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgrad er satt grunnet manglende spalte under vegghengt klosett for og synliggjøre eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne for vegghengt klosett.

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra baderommet med tilluft via spalte under dør på 20 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsgrad er satt grunnet naturlig ventilasjon fra baderommet.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstøtende vegger mot dusjsone er i murkonstruksjoner. Det er derfor ikke foretatt hulltagning.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Ikea kjøkkeninnredning med slette folierte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin.

#### Avtrekk

TG 2

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 2

Antatt to rørstammer i boligen, en på kjøkken og en til bad.

Plast rør i rør system på baderom med fordelerstokker plassert bak luke i tak. Stoppekraner til bad er plassert ved fordelerstokker, funksjonstestet ok.

Kobber vannrør på kjøkken. Stoppekraner plassert under oppvaskkum på kjøkken, funksjonstestet ok.



## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

#### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast forgrenet til nyere støpejerns soil.

Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke innspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er innspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

#### Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra baderom og i stue. Tilluft via klaffventil i yttervegg på soverom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at spalteventil under vindu i stue er malt igjen, denne bør åpnes.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet spalteventil under vindu som er malt igjen.

#### Oppvarming generelt

TG 2

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderom og sentralfyr med radiatorovner.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

#### Elektrisk anlegg

TG 2

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstallasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

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 oppdatert? (årstall)  
**2020**
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?  
**Nei**
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 at sikringene løses ut?  
**Ukjent Ikke kjent med.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Ikke kjent med.**

#### 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.**

**Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.**

**Tilstandsgrad 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utførte arbeider etter 1999.**



#### Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m² |       |       |                                      |                       |
|-----------|-------------------|-------|-------|--------------------------------------|-----------------------|
|           | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                  | Sekundærareal (S-ROM) |
| 3. Etasje | 36                | 34    | 2     | Entré , Stue/kjøkken , Bad , Soverom | Bod                   |
| Sum       | 36                | 34    | 2     |                                      |                       |

#### Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Kjellerbod ble ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

BRANNCELLEINNDELING:

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

##### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se punkt under tilbygg/modernisering.

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er vedtatt at det skal etableres sprinkleranlegg i blokken for og ivareta brannkrav stilt fra plan å bygg.



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                                                    | Rolle         |
|-----------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| 05.9.2023 | Håkon Hosle                                                  | Takstingeniør |
|           | Safar Pirotee V/ Aktiv Eiendomsmegling<br>Grefsen og Torshov | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 83   | 193  |      | 25   | 2092.6 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Trondheimsveien 193

#### Hjemmelshaver

#### Kommentar

Gjeld og formue er opplyst fra forretningsfører.

#### Boligselskap

Sameiet Trondheimsveien  
187-193

#### Eierandel

49 / 3747

#### Forretningsfører

SK Eiendom tlf: 23 27 11 33

#### Organisasjonsnr

985243239

#### Felles formue

Kr. 3 435 31.12.2022

#### Felles gjeld:

Kr. 13 077 05.09.2023

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

To-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens 3 etasje av 6 etasjer og kjeller. Leiligheten består av entré, bad/wc, ett soverom, bod, åpen kjøkken og- stueløsning. Leiligheten er nylig overflateoppusset med nye malte flater og gulver. Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og flis, parkett på gulv. Ikea kjøkkeninnredning med slette folierte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Leiligheten disponerer en kjellerbod. Gate/- beboerparkering etter stedets gjeldene bestemmelder.

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Trondheimsveien 187-193 gnr. 89 bnr.193 i Oslo. Sameiet består av i alt 51seksjoner, hvorav én seksjon er regulert for næringsvirksomhet.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i rolige og sentrale omgivelser på Sinsen i Oslo. I nærmiljø finnes flere nærbutikker, nærmeste kjøpesenter er Storo senter med klesbutikker, kafeer, matbutikk, vinmonopol, lege, apotek og øvrige servicetilbud. Skoler, barnehager, helsesenter, turveier med mer i området. tur- og friluftsområder som bl.a. Torshovdalen, Rodeløkka kolonihager, Ola Narr, Botanisk Hage, Sofienbergparken og Akerselva. Godt opparbeidet kollektiv tilbud med buss og t-bane forbindelser.

Større rehabiliteringer, vedlikehold i borettslaget: 2023: - Det er vedtatt i årsmøte og etablere sprinkleranlegg for og imøtekomme brannkrav fra Plan å bygningsetaten. Sameiets styre får fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 8 millioner. Lånekostnadene, renter og avdrag, fordeles etter brøk og tillegges fellesutgiftene.

For ytterligere informasjon vedrørende borettslagets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1988 |

Forsikring

| Selskap                                                                                                                                                                                                 | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Chub                                                                                                                                                                                                    |          | Fullverdi |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Fellespolise for sameiet. Den enkelte sameier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). |          |           |                |              |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter            |      |                                                   |                  |       |         |
|-----------------------|------|---------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse           | Dato | Kommentar                                         | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring         |      | Tilsendt megler, ikke gjennomgått av takstmannen. | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Megler                |      | Tilsendte opplysninger.                           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no      |      | Inhentet informasjon.                             | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tegninger             |      | Tilsendt.                                         | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Årsberetning/regnskap |      | Tilsendt.                                         | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eier                  |      | Tilsendte opplysninger.                           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

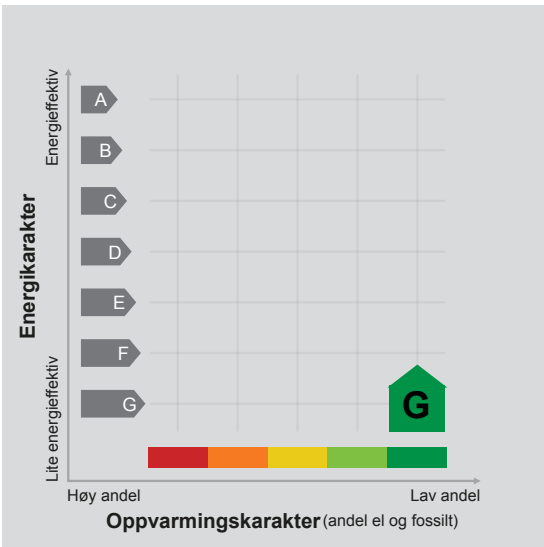
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON  
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MY1445>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Trondheimsveien 189                  |
| Postnummer        | 0570                                 |
| Sted              | OSLO                                 |
| Kommunenavn       | OSLO                                 |
| Gårdsnummer       | 83                                   |
| Bruksnummer       | 193                                  |
| Seksjonsnummer    | 25                                   |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       |                                      |
| Bygningsnummer    |                                      |
| Bruksenhetsnummer |                                      |
| Merkenummer       | cfe36572-8a2c-4d50-acf3-99ab60a288b4 |
| Dato              | 12.09.2023                           |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Trondheimsveien 189

Nabolaget Sinsen - vurdert av 265 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Sinsenterrassen<br>Linje 17                   | 2 min<br>0.2 km |
| Sinsen T<br>Linje FB1, 31, 33, 380, 390, 390E | 2 min<br>0.2 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5                          | 8 min<br>0.6 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31            | 13 min<br>1 km  |
| Oslo S<br>Totalt 19 ulike linjer              | 8 min<br>3.2 km |

## Skoler

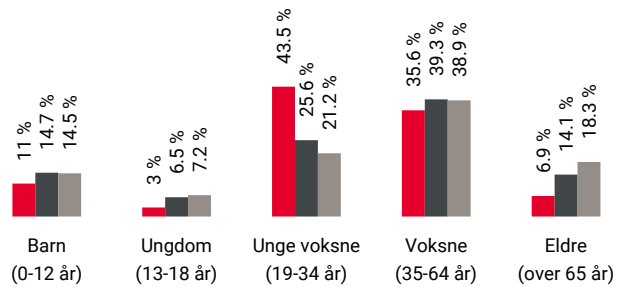
|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>629 elever, 31 klasser      | 7 min<br>0.5 km  |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>664 elever, 41 klasser  | 14 min<br>1.1 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>340 elever, 27 klasser   | 14 min<br>1.2 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>507 elever, 23 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>373 elever, 15 klasser    | 19 min<br>1.6 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser     | 23 min<br>2 km   |
| Kuben videregående skole                              | 4 min            |

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene  
Bra 68/100

Naboskapet  
Høflige 56/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Sinsen        | 3 127     | 1 847         |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Sinsen barnehage (1-5 år)<br>134 barn       | 7 min<br>0.5 km |
| Askeladden barnehage (1-5 år)<br>44 barn    | 7 min<br>0.6 km |
| Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år)<br>26 barn | 9 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Sinsen<br>Søndagsåpent | 2 min<br>0.1 km |
| Kiwi Rosenhoff                  | 5 min           |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

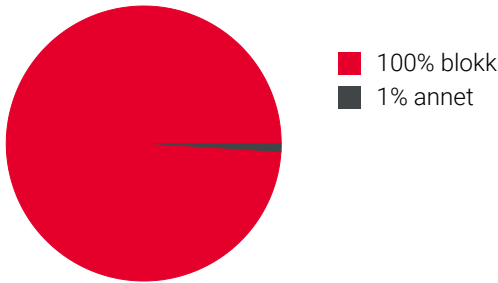
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

Sport

|                                                                                                          |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sinsen skole           | 5 min    |
| Aktivitetshall, ballspill                                                                                | 0.4 km                                                                                    |
|  Sinsenparken           | 6 min    |
| Ballspill                                                                                                | 0.5 km                                                                                    |
|  Fresh Fitness Sinsen | 8 min  |
|  SATS Carl Berner     | 9 min  |

Boligmasse



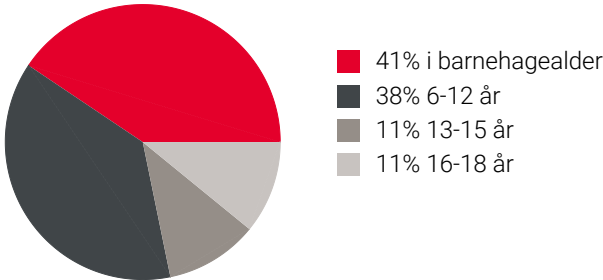
«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

|                                                                                                         |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Carl Berner passasjen | 11 min  |
|  Vitusapotek Sinsen    | 11 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

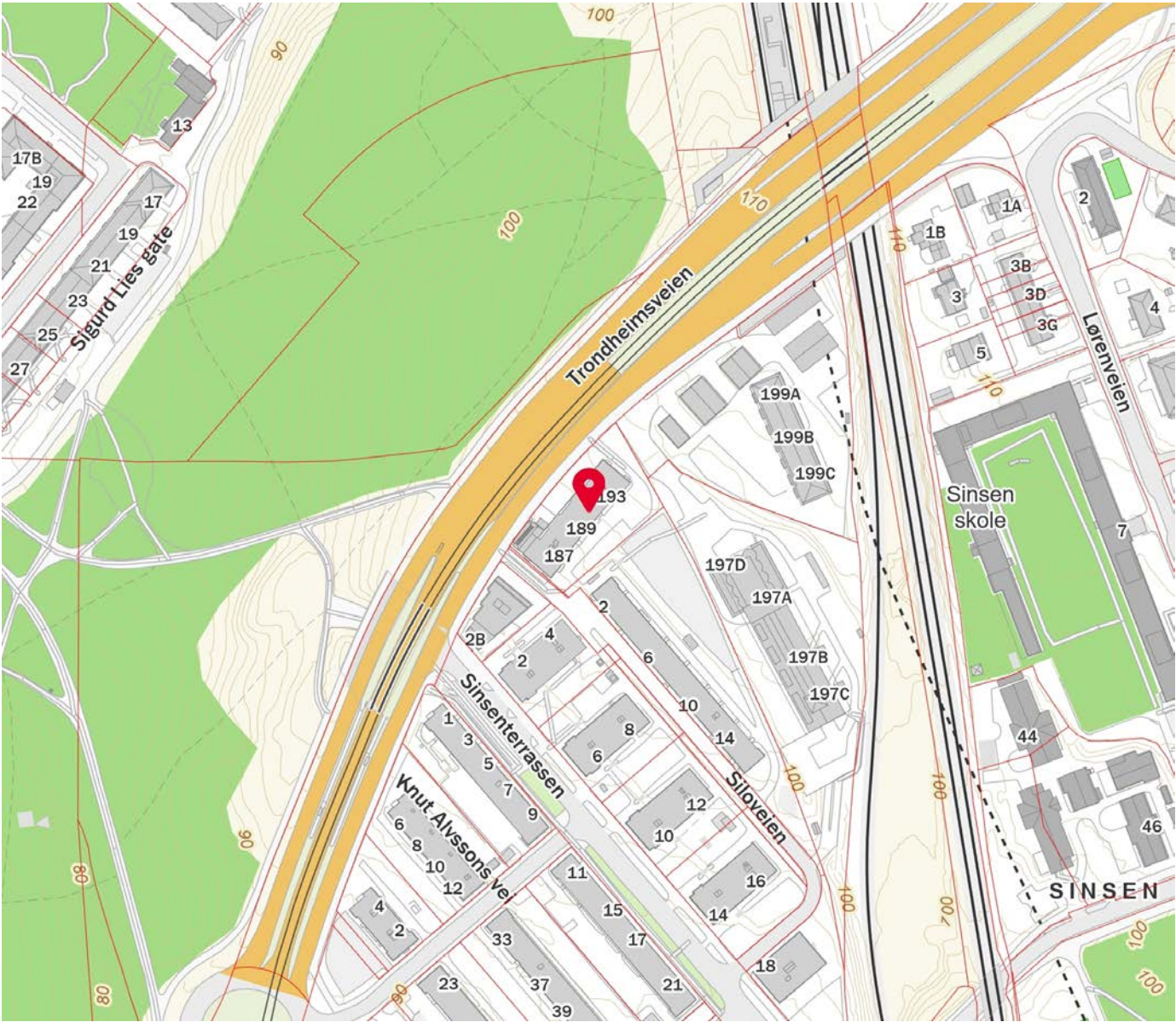
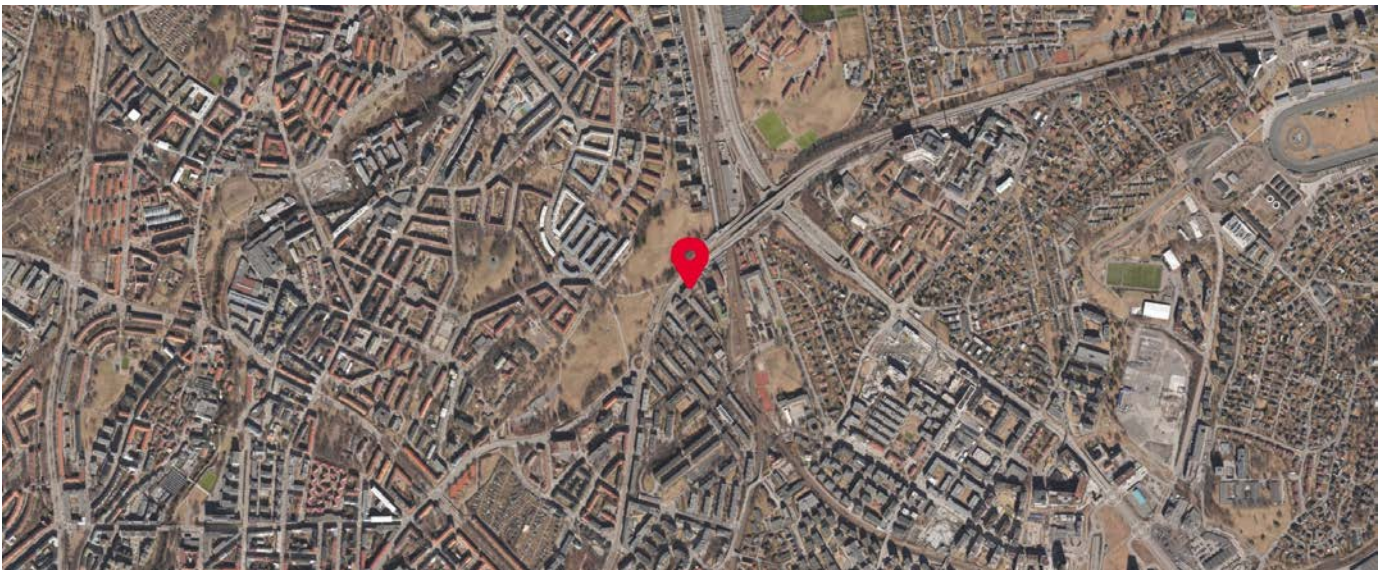


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 20% | 33%   |
| Ikke gift     | 70% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

**9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Samboeravtale, ektepakt og arv                      |
| Forbrukerkjøp og håndverkertjenester                |
| Utleie og naboforhold                               |
| Tomtefeste, veirett og andre servitutter            |
| Plan- og bygningsrett                               |
| Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg         |
| Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side |

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Trondheimsveien 189  
0570 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov  
**Saksbehandler:** Safar Pirotee**Oppdragsnummer:** 1004230129**Telefon:** 408 00 443  
**E-post:** safar.pirotee@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.09.2023

**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