



aktiv.

Trondheimsveien 199C, 0570 OSLO

Luftig 3(4)-roms endeleilighet med solrik balkong. Separat kjøkken. Garasje. IN-ordning. Sentralt, nært Torshovdalen.



Eiendomsmegler
Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728
E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 830 000,-
Fellesgjeld: Kr 283 960,-
Omkostn.: Kr 129 170,-
Total ink omk.: Kr 5 243 130,-
Felleskostn.: Kr 7 649,-
Selger: Anna Kristin Kongtorp
Odd Arild Kongtorp

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 66/87 kvm
Tomtstr.: 6121.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 341
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1105250113

Luftig 3(4)-roms
endeleilighet med solrik
balkong. Separat kjøkken.
Garasje. IN-ordning.

Lys og tiltalende leilighet med intern god beliggenhet på enden i høy 1. etasje. Velholdt og fin standard med lyse overflater, pen innredning og masse naturlig lysinnslipp. Innholdsrik planløsning med god størrelse på alle rom.

Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet med kort gangavstand til skoler/barnehager, butikker, parker og et svært godt kollektivtilbud.

- Romslig stue med peis og plass til sittegruppe, spisebord, TV-benk, skap mm.
- Vest/nordvestvendt balkong på c. 9 kvm. med fint utsyn
- Stort separat kjøkken med spiseplass
- Nytt, delikat bad fra 2024.
- Rørrehabilitering kan medføre oppussing av bad på nytt i regi av sameiet. Se salgsoppgave for mer info.
- To gode soverom med garderobeløsninger
- Lys entré med oppbevaringsplass
- Lofts-/kjellerboder
- Garasje



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen6

Tilstandsrapport50

Egenerklæring74

Nabolagsprofil.....79

Forbrukerinformasjon85

Budskjema86



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, soverom, soverom 2, bad,

kjøkken, stue

BRA-e: 21 m² To kjellerboder, en loftsbod og

gulvareal for garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Ikke målbare arealer

Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet. Gulvareal er oppmålt til ca. 6,8 m². Arealet i denne boden er

vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av

utforming/innredning av rom/

byggningskonstruksjoner.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6121.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med parkeringsplasser, garasjer,

plen, busker, beplantning.

Beliggenhet

Velkommen til Trondheimsveien 199C - En fin

endeleilighet med sentral beliggenhet øverst på

Sinsen.

Her bor du med flotte parker rett ved i et område

som gir deg enkel tilgang til flere av Oslos mest

spennende områder. Lørenbyen og Nydalen ligger

like ved, og du har kort gangavstand til både Torshov

og Grünerløkka med deres hyggelige kaféer,

populære restauranter, livlige barer og særegne

butikker. Like i nærheten finner du også grønne

pustepauser som Rodeløkka, Sofienbergparken,

Botanisk hage og det nye Tøyenbadet, perfekt for

rolige søndagsturer, markedsdager eller den årlige

Øyafestivalen.

Rekreasjonsmulighetene er mange. Torshovdalen er

et flott parkområde som ligger mellom Torshov og

Sinsen, og byr på fine turmuligheter hele året. Her

kan du løpe, trille, sykle, gå tur og til og med stake

deg frem på ski om vinteren. I sommerhalvåret er

parken dekket av store gressletter og flotte trær, i

tillegg til smale asfalterte veier som tar deg dit du

måtte ønske. Sinsenparken gir nabolaget et grønt og

åpent preg, med store plenområder, lekemuligheter

og fine turstier som passer både for rolige

ettermiddagsturer og aktive dager ute. Tøyenparken

og Ola Narr er også like i nærheten.

Treningssentre som SATS og Fresh Fitness er bare

noen minutter unna, og dagligvarebutikker som

Bunnpris (søndagåpen), Rema 1000, Joker

(søndagsåpen, PostNord) og Kiwi Rosenhoff ligger

godt innenfor rekkevidde. I tillegg har du et bredt

tilbud av servicetilbud i området, blant annet langs

Trondheimsveien, samt på Storo Storsenter, Carl

Berner Torg og Løren Torg.

Kollektivtilbudet er svært godt med både buss- og

trikkeforbindelser i Trondheimsveien, og T-banen på

Sinsen kun et par minutter unna. Herfra kommer du

raskt inn til sentrum, og med T-baneringen har du

enkle forbindelser til resten av byen. 31-bussen

kjører døgnet rundt, og flybussen går jevnlig fra både

Rosenhoff og Sinsen T/Sinsenkrysset. Bor du her,

har du også kort vei til Sinsenkrysset – en av byens

viktigste inn- og utfartsårer som gjør det enkelt å

komme seg rundt med bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Espira Torshovdalen barnehage - ca. 7 minutter /

400 m.

Sinsen barnehage - ca. 7 minutter / 600 m.

Askeladden barnehage - ca. 8 minutter / 600 m.

Skoler:

Sinsen skole (1-7 kl.) - ca. 7 minutter / 400 m.

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) - 11 minutter

/ 600 m.

Nordpolen skole (1 - 10 kl.) - 13 minutter / 1.1 km.

Frydenberg skole (8-10 kl.) - 17 minutter / 1.5 km.

Foss videregående skole og Kuben videregående

skole ligger med kort avstand med bil eller off.

transport.

Skolekrets

Sinsen skole (<https://sinsen.osloskolen.no/>)

Offentlig kommunikasjon

Knutepunkt for offentlig kommunikasjon:

- Sinsen T med busslinjene FB1, 31, 380, 390, 390E

samt T-banelinjene 4 og 5.

- Sinsenterrassen med trikkelinje 17.

- Grefsen stasjon med toglinjene RE30 og R31.

Bygningssakkyndig

Per-Eddie Ekrem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Høyblokk på 6 etasjer og kjeller/loft med bærende

konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i

armert betong. Fasader er utvendig med malt puss,

betongoverflater og teglstein. Skrått yttertak antatt

tekket med takstein eller tilsvarende. Det er heis i

blokken til 6 etasje.

Innhold

Lys og tiltalende 3-roms endeleilighet med separat

kjøkken, beliggende i høy 1. etasje. Leiligheten har

vinduer mot flere himmelretninger, noe som gir gode

lysforhold gjennom store deler av dagen.

Beliggenheten gir en praktisk hverdag med enkel

adkomst, samtidig som leiligheten ligger godt over

bakkeplan.

Leiligheten har en funksjonell planløsning bestående

av entré og gang, bad, to soverom, separat kjøkken

og stue med utgang til balkong. Boligen fremstår

som velholdt og har god standard, med blant annet

nytt bad fra 2024 og nymalte overflater, og gir et

helhetsinntrykk som gjør at man kan flytte rett inn.

Lys og innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Moderne og delikat bad som ble pusset opp i 2024. Badet har flislagt gulv med varmekabler og nedsenket himling med belysning. Badet er innredet med heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap med belysning, toalett og hjørnedusj med regnfallsdusj og plassbesparende dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er planlagt rørrehabilitering i bygget. OBOS Prosjekt har vært på befaring i leiligheten og opplyser om at membran på badet mest sannsynlig må brytes i forbindelse med utskifting av rørføringer. I tillegg skal rør fra leiligheten over, som føres gjennom dette badet, skiftes. Kjøper må derfor påregne at badet helt eller delvis vil bli berørt og renover i forbindelse med rørrehabiliteringen i sameiet.

Soverom 1 er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Rommet har praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir god lagringsplass.

Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng samt pult eller kommode. Garderobeskap medfølger.

Kjøkkenet er separat og har plass til spisebord. Rommet har to vinduer på hver sin vegg, noe som gir gode lysforhold. Det er god oppbevaringsplass i skuffer og skap. Innredningen har malte profilerte fronter og laminat benkeplate med dobbel stålkum. Det er fliser over benk. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Ventilasjon via kjøkkenventilator med

kullfilter.

Stuen er lys og luftig, med god plass til sittegruppe, spisebord, TV-benk, skap og skjenk. Rommet er malt i delikat og tidsmessig fargetone og har gode lysforhold. Vedfyring som gir ekstra varme og hygge på kjøligere dager. Fra stuen er det utgang til balkong.

Balkongen er på cirka 9 kvm. og har hovedretning mot vest/nordvest med fint utsyn over nærområdet. Balkongen er solrik, delvis takoverbygget fra etasjene over og har god plass til utemøbler, beplantning og grill. Her kan du nyte sene sommerkvelder.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på 6,8 kvm. samt to mindre kjellerboder på cirka 1 kvm. hver. I tillegg disponerer leiligheten garasje plass (26) på felles tomt.

Sameiet består av 42 boligseksjoner. Sameiet har et grønt og trivelig fellesområde med sittebenker og beplantning, som gir hyggelige utearealer for beboerne. Det er fellesvaskeri i sameiet, samt garasjeanlegg og minst fem oppmerkede plasser til gjesteparkering for besøkende.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av bygningskyndig Per-Eddie Ekrem og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om boligen samt forhold som har fått TG 2. Det er ingen forhold som har fått TG 3.

Vinduer: Innadslående vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og

2 og 3-lags energiglass fra 1985.

Dører: Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 1985. Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

Innvendige dører: Boligens innvendige dører er med profilerte fabrikkklakkerte lettdører og slett dør fra byggeåret til soverom v/stue.

Overflater: laminatgulv, malte veggoverflater, malt himling og tak-ess.

Andre innvendige forhold: Det er skyvedørsgarderobe med speilfronter på hovedsoverom.

Våtrom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fra boligmappa og våtromserklæring fra entreprenør. Bad oppusset i 2024 med nye tettesjikt, overflater, varmekabler og nye innredninger. Entreprenør var Jørgen Sletholen AS. Flislagte vegger og nedsenket malt himling med tak-essplater og lampepunkt. Gulvet er flislagt og med varmekabler. PVC-sluk m/klemring i dusjsone. Ikke synlig membranoppbrett ved dørterskel. Oppbygging av gulv/membran: Gulv; Ardex 8+9 sementbasert gulvmembran m/fiberduk. Vegger: våtromsplater med Ardex SK1. Rommet har innredning med heldekkende servant i skuffeseksjon, speilskap m/belysning, gulvmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte til innkasset kanal med utkast ut av yttervegg på soverom og tilluft under dørbladet. Våtrommet er med dokumentasjon på utførelse og produktbeskrivelse og er nyere enn 5 år (reklamasjon/garantibestemmelser). Det er derfor

ikke boret 73 mm hull for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner men det er benyttet Protimeter for fuktkontroll. Ingen avvik er observert ved kontroll.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum. Det er frittstående oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Andre VVS-installasjoner: Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, klaffventiler i yttervegg på hovedsoverom og stue. Felles avtrekk til luftekanal fra kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc. Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer.

Balkong: Balkong på ca. 9 m² med hovedretning orientert mot vest/nordvest og med adkomst fra stue. Rekkverk er utformet med støpt malt brystning og pulverlakkerte toppbeslag. Rekkverkshøyde på 0,88 m og nivåforskjell til bakkeplan på 2,7 m.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og kamin fra byggeåret.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad

settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelistes/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak
Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

- Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på bygningsdelen og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelistes/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak
Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

- Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
Gulver med utglidd skjot v/dør på kjøkken og åpne sprekker i skjot ved dør til bad.

Konsekvens/tiltak
Gulv må sammenføres eller byttes for å lukke avviket.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Vertikalt nålriss på kjøkkenside av pipen. Ukjent om riss skyldes konstruksjonen i seg selv eller de pågående spregningsarbeidene i området som kan ha en ytre påvirkning.

Konsekvens/tiltak
Det bør kontrolleres mot bilder som er tatt før oppstart av spregningsarbeidene.

- Innvendig > Andre innvendige forhold
Vurdering av avvik:
Skyvefronter går tregt i skinne og med liten bulk i en profil som hindrer overlapping.

Konsekvens/tiltak
Dører må justeres og smøres, bulk bør forsøkes rettes opp.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket er relatert til alder på kobberledninger på kjøkken som er eldre enn 25 år.

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avviket er relatert til synlig soilledning som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
Det er svelling på sideplate mot gulv, trolig pga. fuktpåkjønning ved renhold av gulv og skjev/ufullstendig sokkellist. Gesimslist under overskap er avsluttet med synlig endeved.

Konsekvens/tiltak
Lister må kompletteres, fuktskade må slipes og males og sokkelister bør rettes opp for å lukke avviket.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak
Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Inkl. i felleskostnadene.

Parkering
Det medfølger garasjeplass (26) på felles tomt. For garasjene føres eget driftsregnskap. Fellesutgiftene (strøm, forsikring etc.) utlignes likt på garasjeeierne og innbetales sammen med den månedlige stipulerte andel av fellesutgiftene. Eventuelt driftsoverskudd/underskudd reguleres mot et driftsfond for garasjene.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner på kjøkken og i stue samt bad m/varmekabler.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 830 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen: (Eiendomsskattegrunnlag - bunnfradrag) x 0,00235 = eiendomsskatt per år

Formuesverdi primær

Kr 1 589 368

Formuesverdi primær år 2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 357 471

Formuesverdi sekundær år 2024

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

25/1050

Felleskostnader inkluderer

Felles-/driftskostnader: kr 3 713
Kapitalkostnader andel fellesgjeld: kr 2 250

Garasje: kr 80
Trappevask: kr 200
Vedlikeholdsfond: kr 766
Internett: kr 640

Felles-/driftskostnader dekker varmtvann, vaktmestertjenester, vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring mm.

Det er mulig å innbetale deler av fellesgjelden og redusere månedlige kapitalkostnader med tilsvarende. Se punkt Fellesgjeld for ytterligere informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7649

Andel Fellesgjeld

Kr 283 960

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207361577
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo: kr 2 854 122,85
Andel restsaldo: kr 109 773,13
Kapitalkostnader: kr 834,49 pr. mnd.
Innfrielsesdato: 30.08.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207361968
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%
Restsaldo: kr 3 839 846,57
Andel restsaldo: kr 151 886,37
Kapitalkostnader: kr 1 151,68 pr. mnd.
Innfrielsesdato: 30.08.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208057200
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo: kr 463 794,00
Andel restsaldo: kr 11 043,49
Kapitalkostnader: kr 92,20 pr. mnd.
Innfrielsesdato: 30.12.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208146394
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo: kr 472 789,00
Andel restsaldo: kr 11 256,71
Kapitalkostnader: kr 92,33 pr. mnd.
Innfrielsesdato: 30.07.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Rørprosjekt - fellesgjeld
VVS-prosjektet har totale kostnader estimert til kr. 15. millioner og oppgradering av heisen i Oppgang C totale kostnader estimert til kr 1.3 millioner. Sameiet planlegger å finansiere dette gjennom å låne 11

millioner som fordeles over fellesgjeld og kr 5.8 i kapitalinnhenting. Den økte lånekostnaden vil i snitt utgjøre kr 1 700 i økning av felleskostnader (kapitalkostnader) pr. måned pr. seksjon.

Administrasjonsavtale fellesgjeld / nedbetaling fellesgjeld

Det er mulig å innbetale andel fellesgjeld på to av lånene. Andel av fellesgjeld utgjør kr 109 773,- (3OB986) pr. 01.12.2025 og kr 151 886,- (4OB986) pr. 01.12.2025 som kan nedbetales gjennom adm. lån ordningen. Månedlige felleskostnader (kapitalkostnader) vil da reduseres med (pr. 01.12.2025) med ca. kr 1 986.

Administrasjonsavtale vil si at hver enkelt seksjonseier får anledning til å innfri sin andel av sameiets fellesgjeld.

Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld må returneres i signert stand og være oss i hende senest den 10. i måneden det skal foretas innbetaling
Eableringskostnad på kr 2 000,- må være innbetalt før nedbetaling kan skje. (Per innfrielse)

Det kan innbetales 2 ganger hvert år/halvårlig i forbindelse med terminforfall på sameiets lån, henholdsvis 20.05. og 20.11.

Det er kun anledning for full innfrielse av fellesgjelden, man kan ikke foreta en delvis nedbetaling.

Sameiet

Sameienavn
Trondheimsveien 199 Boligsameiet

Organisasjonsnummer
975623130

Om sameiet
Trondheimsveien 199 Boligsameiet er et eierseksjonssameie med 42 boliger.

Lånebetingelser fellesgjeld
Det er mulighet for nedbetaling på deler av fellesgjelden (adm. avtale). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 20. og 20.11, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld, kontakt forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sameiet har på årsmøte i 2025 fått mandat til å selge 3 garasjeplasser internt i sameiet.

Rørrehabilitering og oppgradering av heis i Oppgang C
Styret har jobbet med OBOS Prosjekt og laget en vedlikeholdsplan for sameiet. Det mest prekære som må utbedres er rørene i sameiet.

Totale kostnader for VVS prosjektet er estimert til å være 15.5 Millioner, i tillegg vil heisen i Oppgang C koste sameiet 1.3 millioner å oppgradere. Sameiet ønsker å finansiere dette gjennom å låne 11 millioner fra OBOS , samt 5,8 millioner i kapitalinnhenting. Etter rådføring med banken anbefaler de inn 5% ekstra for å ha en buffer. Total kapitalinnhenting blir da 6,1 millioner. Fordelt på 42 seksjoner utgjør dette i snitt 145 000 kroner. Den økte lånekostnaden vil i snitt utgjøre 1700 kroner pr måned pr seksjon i økte felleskostnader.

På årsmøte 2025 ble følgende vedtatt: Styret får mandat til å kreve inn kapital i henhold til overnevnte beløp og i tillegg ta opp lån på 11 millioner for å finansiere VVS prosjektet sammen med rehabilitering av heis.

Selv om badet i leiligheten er nytt fra 2024, er det sannsynlig at dette blir berørt av rørrehabiliteringen. Kjøper må belage seg på at badet helt eller delvis blir oppusset i forbindelse med rørrehabiliteringen.

Selger dekker vedtatt kapitalinnhenting opp til kr 145.000,-

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.

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

Dyrehold
Ikke omtalt i vedtekter eller husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 83, bruksnummer 341, seksjonsnummer 20 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
1978/29146-1/105 22.12.1978 ERKLÆRING/
AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
NOK 150.000
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 83 BNR: 341 FNR: 0
SNR: 20 F

1996/45060-1/105 19.08.1996 ERKLÆRING/
AVTALE
Eiendommen er formelt seksjonert
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/61684-1/105 29.10.1999 ERKLÆRING/
AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

2005/1950-1/105 11.01.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om garasje/parkering
NSBs betingelser vedtas
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for balkonger datert.
28.09.2012.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, ekspedisjons-dokument som normalt sett er forgjengeren for ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom soverom og entre er med inntrukket nisje mot soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger U 0,7-1,5 S. 2255, 28.7.1977.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 830 000 (Prisantydning)

283 960 (Andel av fellesgjeld)

5 113 960 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
127 820 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

129 170 (Omkostninger totalt)
141 070 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
143 870 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 243 130 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 255 030 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 257 830 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 129 170

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Nabolagsprofil, energiattest, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema, årsmøtedokumenter, vedtekter, husordensregler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 22 900,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 615,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistår av

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

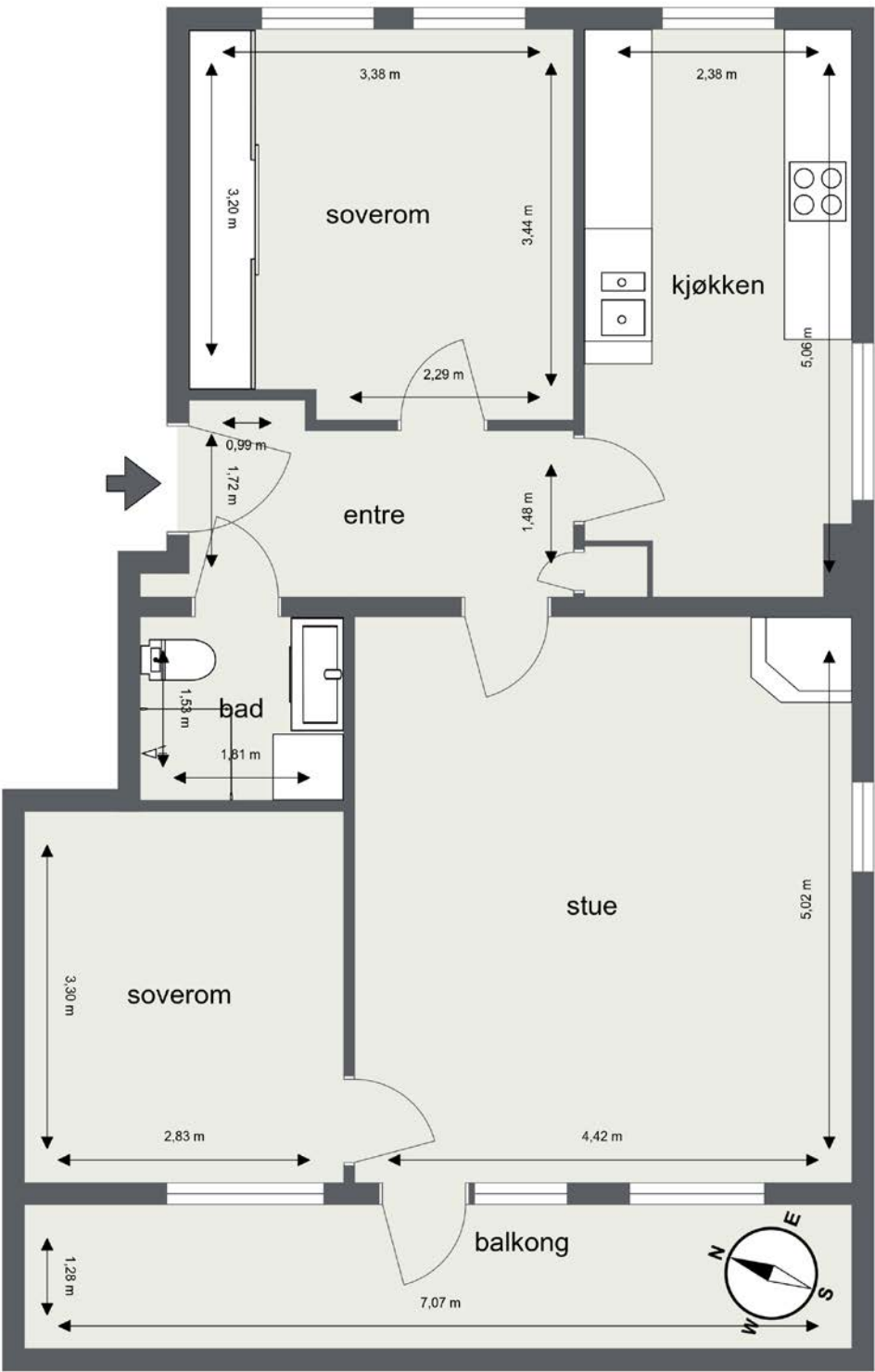
Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

09.01.2026

1. etasje



Trondheimsveien 199C

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til Trondheimsveien 199C!
Presentert av Niklas Antonsen hos Aktiv
Eiendomsmegling. Foto: Diakrit AS



Lys og fin stue med plass til
sittegruppe, spisebord, TV-benk, hyller
og skjenk.



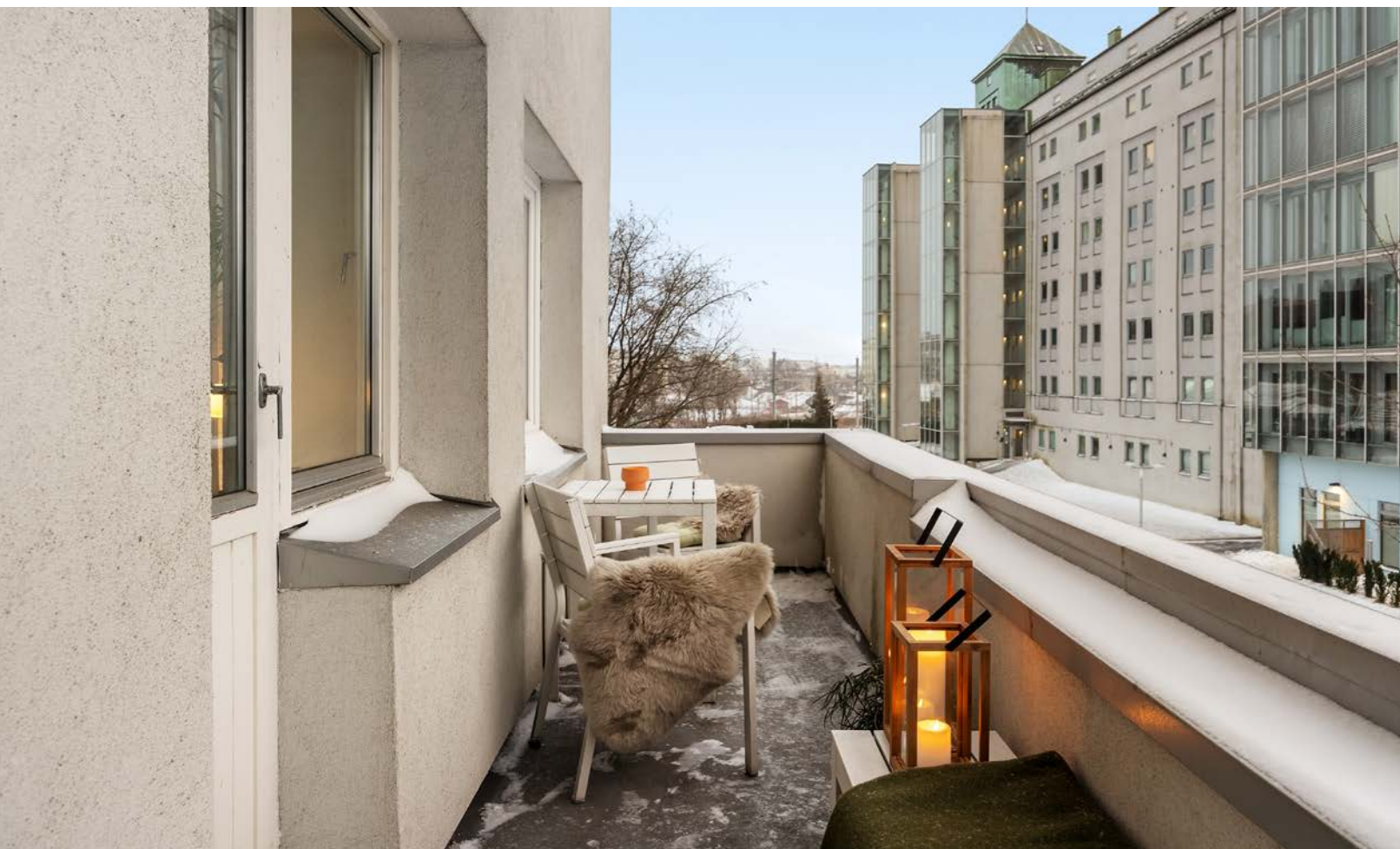
Velholdt og fin leilighet. Her kan du flytte rett inn.



Hyggelig spiseplass. Vedfyring gir ekstra god stemning og varme på kjølige dager.

Balkong

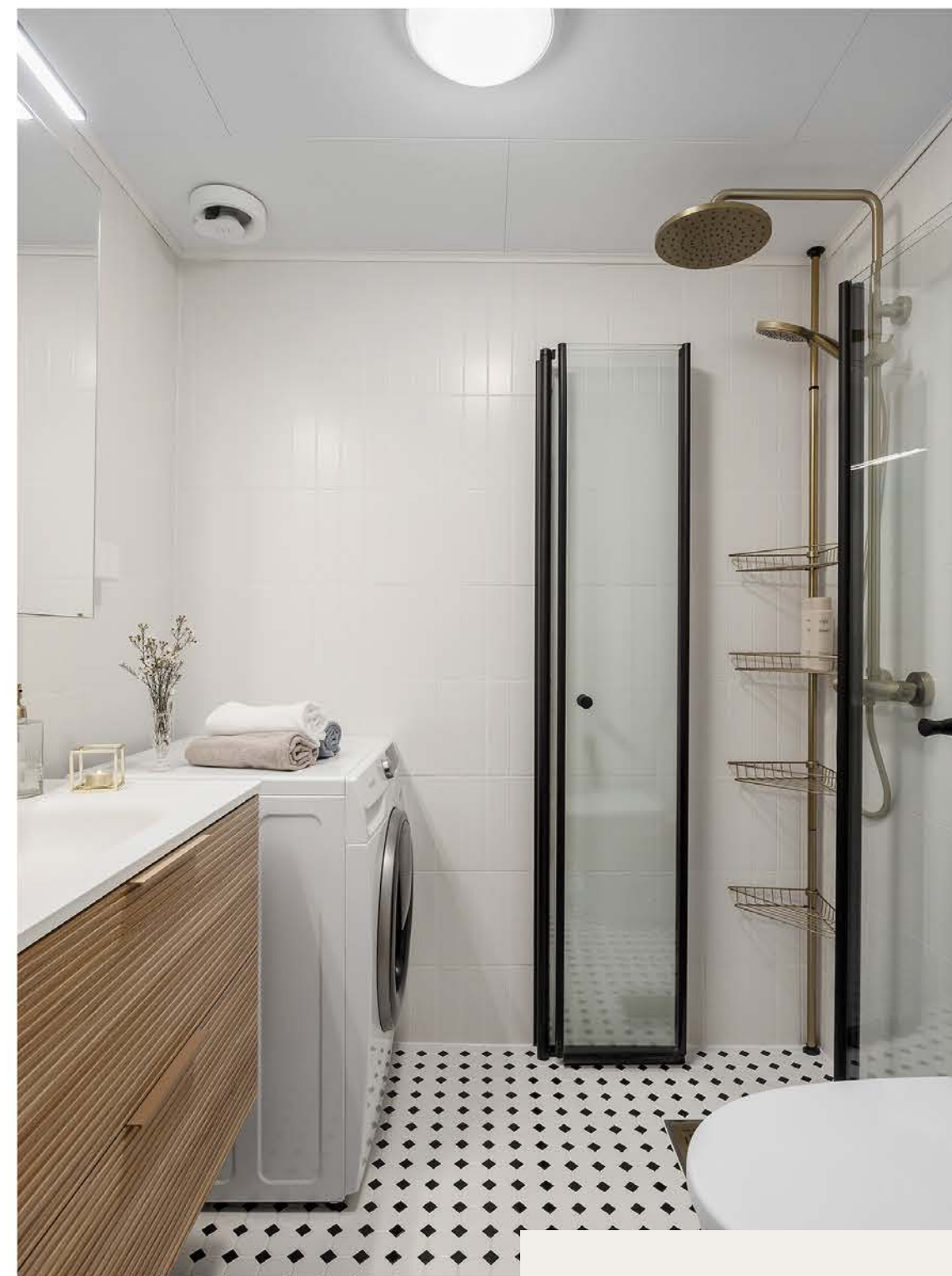
Balkong på ca. 9 m² med hovedretning mot vest/nordvest. Balkongen er delvis takoverbygget fra balkong i etasjene over. God plass til utemøbler, grill og beplantning.





Separat kjøkken med spise plass og to vinduer som gir godt med dagslys.





Nytt, delikat bad fra 2024 med flislagt gulv med varmekabler.





Velkommen inn! Lys og innbydende
entré med plass til yttertøy og sko.



Fellesvaskeri i sameiet.
(Kr 15 kr for vask, kr 15 for tørk).



Flotte parkområder

Det er kort vei til flere attraktive parkområder i nærområdet. Torshovdalen ligger like i nærheten og byr på romslige grøntarealer, turstier, lekeplasser og gode muligheter for både rekreasjon og trening. Nærheten til parkene gir gode muligheter for å nyte grønne omgivelser i hverdagen, samtidig som man bor sentralt med enkel tilgang til byens fasiliteter.

Sinsenparken er lett tilgjengelig og er et hyggelig grøntområde som egner seg godt for rolige spaserturer og uteaktiviteter.



Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane i nærheten, som gir enkel og effektiv adkomst til sentrum og resten av byen. Det er flere butikker i nabolaget.



Området rundt Trondheimsveien 199C har et godt tilbud av skoler og barnehager med kort avstand til flere etablerte alternativer. Det er også gode idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet, med blant annet idrettsanlegg, treningssentre og organiserte fritidsaktiviteter.

I tillegg gir nærliggende parker og grøntområder gode muligheter for lek, mosjon og uteaktiviteter året rundt.

Dette gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier og andre som ønsker et aktivt og velfungerende nærmiljø



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Trondheimsveien 199 C, 0570 OSLO  OSLO kommune
 gnr. 83, bnr. 341, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 Rapportdato: 07.01.2026 Oppdragsnr.: 18747-25224 Referansenummer: OQ1966
Foretak: Peek Eiendom AS Takstingeniør: Per-Eddie Ekrem Vår ref: Per Eddie Ekrem



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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

NITO



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Trondheimsveien 199C.

Gjennomgående endeilighet i høy 1.etg, i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1953, og fremstår som en funksjonell og gjennomgående bolig med normal standard sett i forhold til alder og bygningstype. Ferdigattest for fasadeendring er datert 28.09.2012. Boligen har et samlet BRA på 87 m², hvorav BRA-i utgjør 66 m², og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. I tillegg medfølger bodarealer og balkong, noe som gir en praktisk og hensiktsmessig planløsning.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, malte vegger og malte himlinger. Det er registrert enkelte avvik i form av åpne skjøter og mindre bevegelser i gulv ved kjøkken og bad.. Badet ble totaloppusset i 2024 med dokumentert utførelse, og fremstår moderne og funksjonelt.

Vinduer og balkongdør fra 1985, med redusert isoleringsevne og slitasje som tilsier at utskiftning bør påregnes på sikt. Tilsvarende gjelder balkongdør. Innvendige dører har normal bruksslitasje, med mindre justeringsbehov på skyvedørsgarderobe.

Kjøkkenet har funksjonell innredning med malte fronter og laminat benkeplate. Det er registrert fuktrelatert svelling i en sideplate samt mangelfull avslutning av lister, noe som vurderes som lokale og håndterbare tiltak. Ventilasjonen på kjøkken er løst med kullfilter, som er vanlig i bygget, men gir begrenset avtrekk.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt med flere nyere oppgraderinger.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

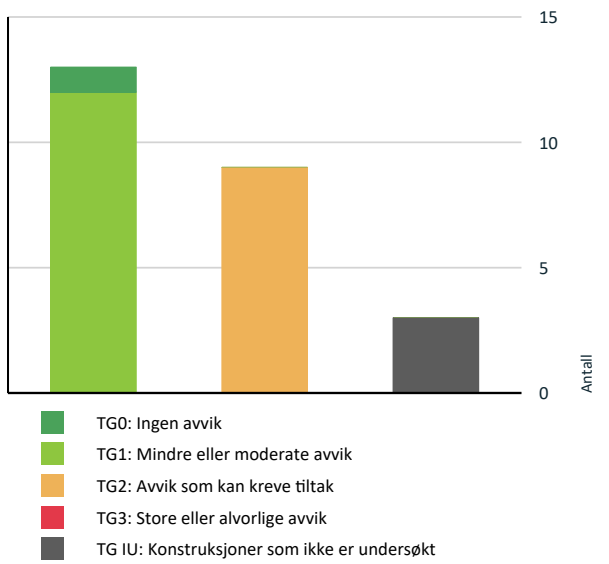
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mellom soverom og entre er med inntrukket nisje mot soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Oppussing av bad. Utført av Jørgen Sletholen AS
2025	Modernisering	Malt vegger i alle rom unntatt kjøkken.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Høyblokk på 6 etasjer og kjeller/loft med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig med malt puss, betongoverflater og teglstein. Skrått yttertak antatt tekket med takstein eller tilsvarende. Det er heis i blokken til 6 etasje.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 2 Vinduer

Innadslående vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2 og 3-lags energiglass fra 1985.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering. Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelistes/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 1985. Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering. Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol. Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på bygningsdelen og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelistes/pakninger og låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 9 m² med hovedretning orientert mot vest/nordvest og med adkomst fra stue. Rekkverk er utført med støpt malt brystning og pulverlakkerte toppbeslag. Rekkverkshøyde på 0,88 m og nivåforskjell til bakkeplan på 2,7 m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

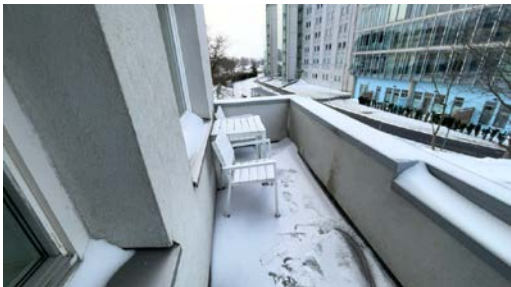
Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminatgulv
Vegger: malte flater
Tak/himling: malte flater og tak-ess

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

TG 2 Overflater - 2

Laminatgulv på kjøkken og i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulver med utglidd skjøl v/dør på kjøkken og åpne sprekker i skjøl ved dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv må sammenføres eller byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og kamin fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Vertikalt nålriss på kjøkkenside av pipen. Ukjent om riss skyldes konstruksjonen i seg selv eller de pågående spregningsarbeidene i området som kan ha en ytre påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør kontrolleres mot bilder som er tatt før oppstart av spregningsarbeidene.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er med profilerte fabrikkklakkerte lettdører og slett dør fra byggeåret til soverom v/stue. Det er normal bruksslitsje på overflater ift. bruken. Det er lagt til grunn bruksslitasje vurdert opp mot alder på dører. Det kan derfor ikke utelukkes mindre hakk og kosmetiske sår som er naturlig på dører med f.eks høy bruksfrekvens.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er skyvedørgarderobe med speilfronter på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvefronter går tregt i skinne og med liten bulk i en profil som hindrer overlapping.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må justeres og smøres, bulk bør forsøkes rettes opp.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: fra boligmappa og våtromserklæring fra entreprenør.
Bad oppusset i 2024 med nye tettesjikt, overflater, varmekabler og nye innredninger. Entreprenør var Jørgen Sletholen AS.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med tak-essplater og lampepunkt.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 28 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 120 cm og 11-20 mm fall til sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport

Preaksepterte ytelser TEK 17

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

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

PVC-sluk m/klemring i dusjsone. Ikke synlig membranoppbrett ved dørterskel.
Oppbygging av gulv/membran:
Gulv; Ardex 8+9 sementbasert gulvmembran m/fiberduk.
Vegger: våtromsplater med Ardex SK1

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant i skuffeseksjon, speilskap m/belysning, gulvmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte til innkasset kanal med utkast ut av yttervegg på soverom og tilluft under dørbildet.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

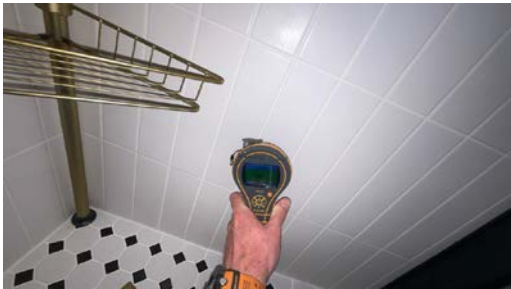
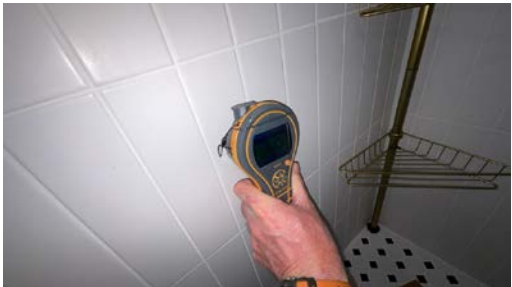
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er med dokumentasjon på utførelse og produktbeskrivelse og er nyere enn 5 år (reklamasjon/garantibestemmelser). Det er derfor ikke boret 73 mm hull for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner men det er benyttet Protimeter for fuktkontroll.
Ingen avvik er observert ved kontroll.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum.
Det er frittstående oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling på sideplate mot gulv, trolig pga. fuktpåkjenning ved renhold av gulv og skjev/ufullstendig sokkellist.
Gesimslist under overskap er avsluttet med synlig endeved.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lister må kompletteres, fuktskade må slipes og males og sokkelister bør rettes opp for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge NS 3600 skal avtrekk karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er etablert forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da boretslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftkanal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Anlegget består av rør i rør- opplegg fra 2024 med fordelskap plassert i himling på bad/våtrom med kurser til de enkelte installasjonene og original kobberledning på kjøkken fra kasse til blandebatteri. Røropplegg til bad ble byttet ifbm. oppussing av badet.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

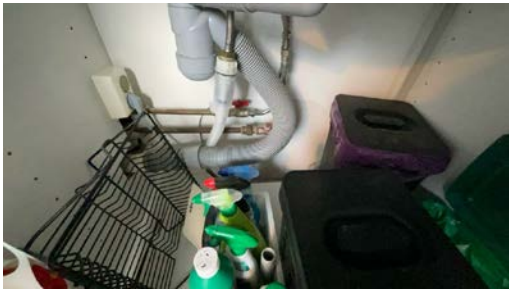
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket er relatert til alder på kobberledninger på kjøkken som er eldre enn 25 år.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i støpejern og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Vurdering av avvik:

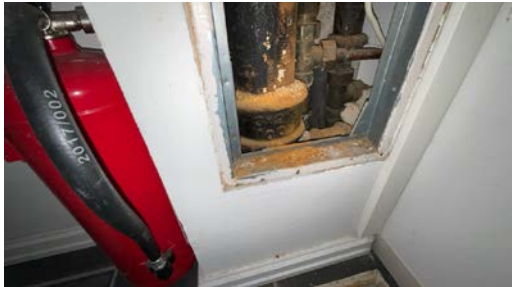
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avviket er relatert til synlig soilledning som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, klaffventiler i yttervegg på hovedsoverom og stue. Felles avtrekk til luftekanal fra kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstillende dagens krav til ventilerings av bolig.
Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG IJU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom felleskostnader.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner på kjøkken og i stue samt bad m/varmekabler.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp.

- 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL-anlegget.
Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ikke faglærte.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
23.07.2024 Demontering av el. på bad
30.07.2024 Opplegg skjultanl. bad
02.08.2024 Henting og legging av varmekabel
20.08.2024 Trekking og montering av utstyr, sluttkontroll, festet antennekabel

Hope Elektro AS

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Det er opplyst at kurs for kjøkken kan bli overbelastet og slå ut ved matlaging kombinert med bruk av tilleggsapparater.
Ikke videre vurdert men det kan ikke utelukkes at det vil være hensiktsmessig med en økning/omfordeling av kurser.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

.

Tilstandsrapport



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

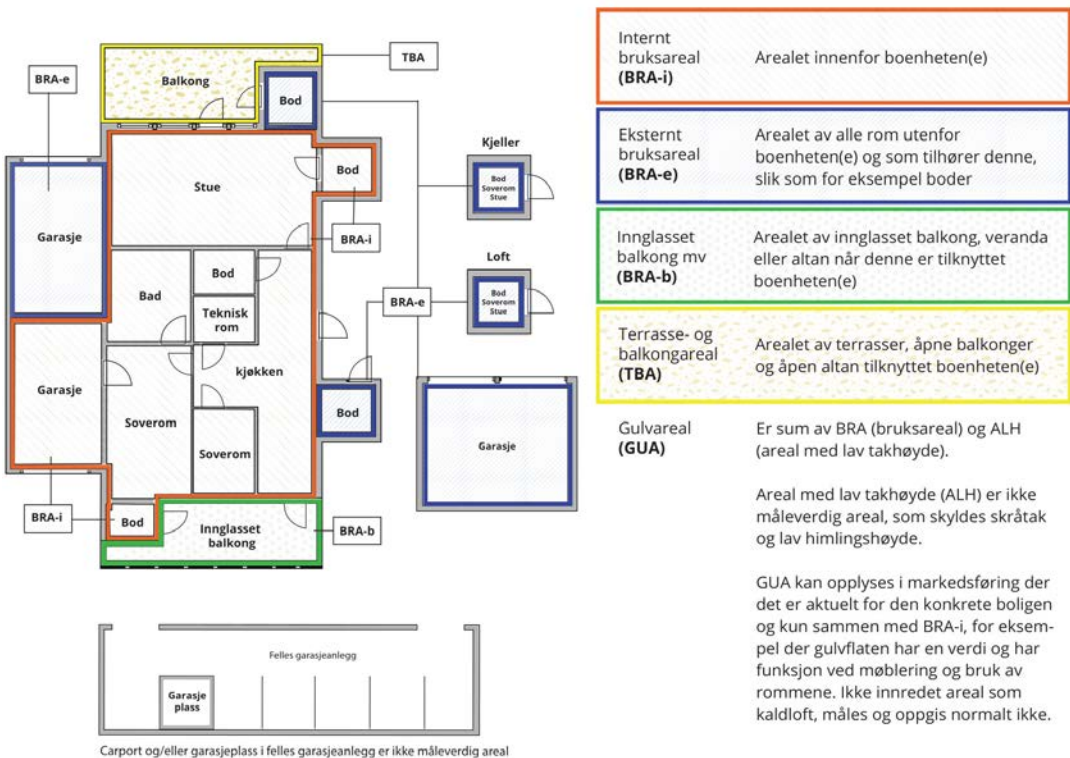
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	66			66	9		66
Loftsbod		2		2		5	7
Kjellerbod		1		1			1
Kjellerbod		1		1			1
Garasje plass 26		17		17			17
SUM	66	21			9	5	92
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	
Garasje plass 26		Garasje	

Kommentar

Det medfølger loftsbod med skråtak og arealet er ikke målbart i sin helhet. Gulvareal er oppmålt til ca. 6,8 m². Arealet i denne boden er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boder i kjeller er oppmålt til hhv, 1,25 og 1,02 m². Garasje plass er oppmålt til 17,38 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom soverom og entre er med inntrukket nisje mot soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
	05.1.2026	Per-Eddie Ekrem
	Anna Kristin Kongtorp	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	341		20	6122 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant
Adresse							
Trondheimsveien 199 C							
Hjemmelshaver							
Anna Kristin Kongtorp og Odd Arild Kongtorp							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Trondheimsveien199		25 / 1050		OBOS Eiendomsforvaltning AS		975623130	
Boligsameie							
Felles formue		Felles gjeld:					
Kr. 15 169 31.12.2024		Kr. 283 960 06.01.2026					

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Trondheimsveien 199 ligger langs Trondheimsveien (rv. 4) i et etablert bybånd mellom indre og ytre by, med blandet bymessig bebyggelse. Området preges av en kombinasjon av eldre boligbebyggelse og nyere innslag. I tilgrensende gater finnes typisk leiegårder og småhusbebyggelse fra ulike perioder, mens Trondheimsveien i større grad har næringspreg med servicetilbud, kontor-/lagerrelaterte virksomheter og enkelte større byggvolumer. De siste årene har området, i likhet med flere akser i Groruddalen og langs hovedinnfartsårer, hatt en gradvis fortettings- og oppgraderingsutvikling, med mer vekt på bymessige kvaliteter, gang- og sykkeltilrettelegging og bedre koblinger på tvers av trafikksåren.
Offentlig kommunikasjon vurderes som god. Trondheimsveien betjenes av hyppige bussforbindelser som knytter området effektivt til sentrum, kollektivknutepunkter og øvrige bydeler. Det er samtidig relativt kort avstand til T-banenettet via nærliggende stasjoner i området, noe som gir flere reisemuligheter og robusthet i kollektivtilbudet.
Dagligvarehandel og øvrige lokale servicetilbud finnes innenfor kort rekkevidde, både som mindre nærbutikker og større handels- eller servicepunkter i nærområdet. Området har tilgang til offentlige og private fasiliteter som barnehager, skoler, treningssentre og helserelaterte tjenester, avhengig av nøyaktig delområde. Rekreasjonsmuligheter finnes i form av mindre grøntdrag, parker og turmuligheter mot større friområder i nordøstlige retninger, samtidig som området samlet sett oppleves urbant.
Samlet er området rundt Trondheimsveien 199 et funksjonelt, kollektivt tilgjengelig og variert byområde med blandet bolig- og næringsstruktur, pågående gradvis utvikling og et bredt spekter av hverdagsfasiliteter.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Tinglyste/andre forhold
Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	407822			
Kommentar				
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.01.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. fasadeendring	28.09.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og 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. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte. Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. De reguleringsmessige forhold, samt pantattest 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. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Aurskog

Oppdragsnr.

1105250113

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Odd Arild Kongtorp

Anna Kristin Kongtorp

Gateadresse

Trondheimsveien 199C

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

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring AS

Polise/avtalendr.

7884271

Document reference: 1105250113

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

Beskrivelse

Det var tidligere manglende avtrekk og membran. Dette er utbedret ved full oppussing av bad i august/september 2024. Ventilasjon/avtrekk ble også etablert ved denne oppussingen. Nå har badet våtromssertifikat.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ansvarlig for arbeidet / Elektrisk arbeid / Flislegging / Rørarbeid - firma byttet navn, derfor to firmanavn

Arbeid utført av

AB Snekkeren / Hope elektro / Jørgen Sletholen AS / Nannestad rørleggerbedrift /Oslo og Romerike rørleggerbedrift

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

All membran ble byttet. Nytt sluk. Hele badet ble pusset opp.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Som vanlig i Oslo er det rotter og mus i området utendørs. Dette er håndtert av styret i sameiet, og det står åte-stasjoner utenfor bygget.

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

Nei

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Peis/ovn i stua er kontrollert og godkjent av brannvesenet.

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: 1105250113

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Heis skal oppgraderes, oppstart januar 2026 (Antatt ferdig uke 7/8). Skifting av alt røropplegg i blokka, berører alle leiligheter.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1105250113

Tilleggskommentar

Garderobeskapet på det ene soverommet har dører som er litt trege/vanskelig å skyve. De kan fint brukes slik de er, men nye dører kan være en fordel.

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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1105250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Arild Kongtorp	692a84658e9d8f71f45989747f502dfb058b9c52	09.01.2026 12:48:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Kristin Kongtorp	04dd840ffaf9250a839b998d754d8f2b82e7812	09.01.2026 09:03:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1105250113

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

Nabolagsprofil

Trondheimsveien 199C - Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

 Sinsen T Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	2 min  0.2 km
 Sinsenterrassen Linje 17	4 min  0.3 km
 Sinsen Linje 4, 5	7 min  0.4 km
 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min  4.1 km

Skoler

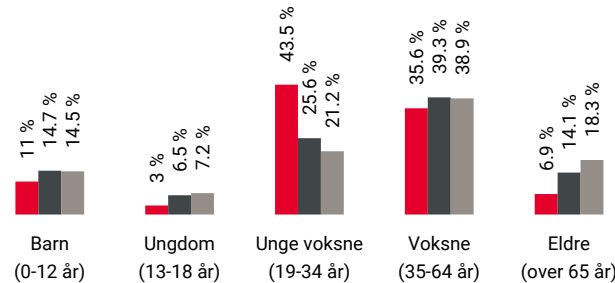
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	7 min  0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	11 min  0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	13 min  1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min  1.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min  1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min  2 km
Kuben videregående skole	3 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

Espira Torshovdalen barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min  0.4 km
Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	7 min  0.6 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min  0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Sinsen Søndagsåpent	4 min  0.3 km
Joker Torshov PostNord, søndagsåpent	7 min  0.6 km

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

0.5 km
-  Sinsenparken

7 min 

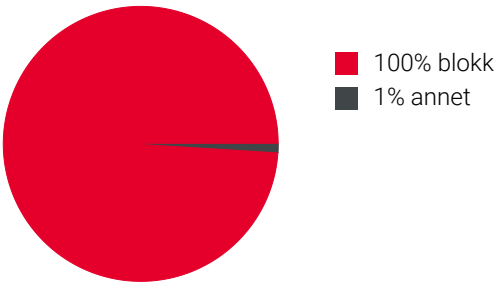
Ballspill

0.6 km
-  Fresh Fitness Sinsen

10 min 
-  SATS Carl Berner

11 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

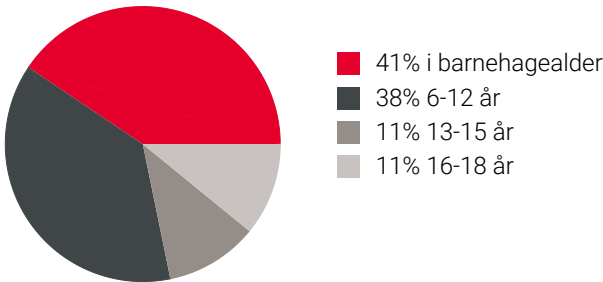
- 

Carl Berner passasjen
- 12 min 

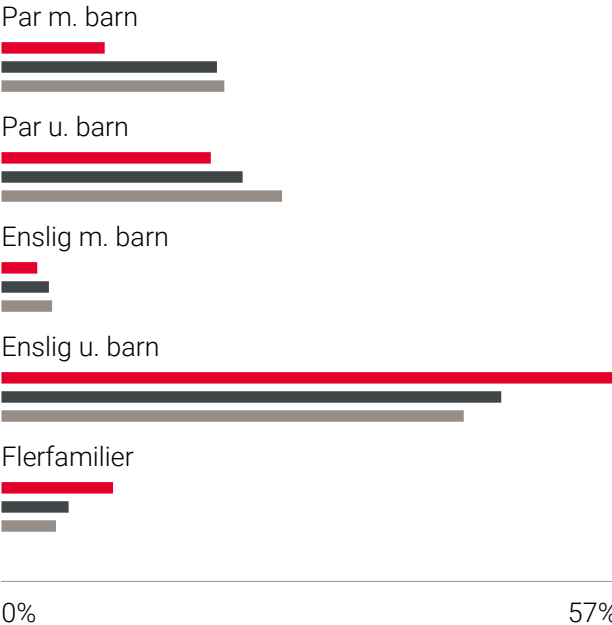


Vitusapotek Sinsen8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

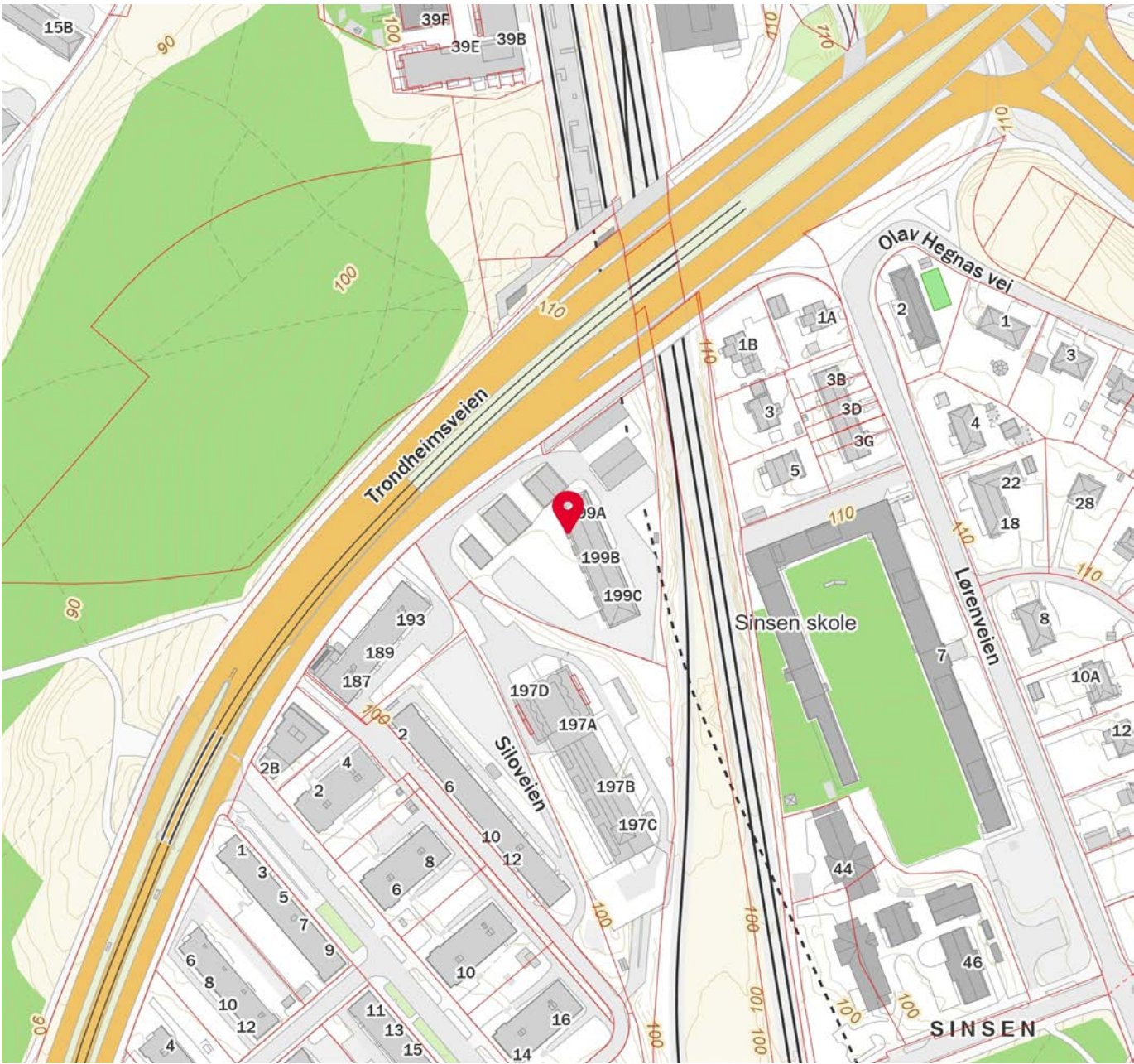
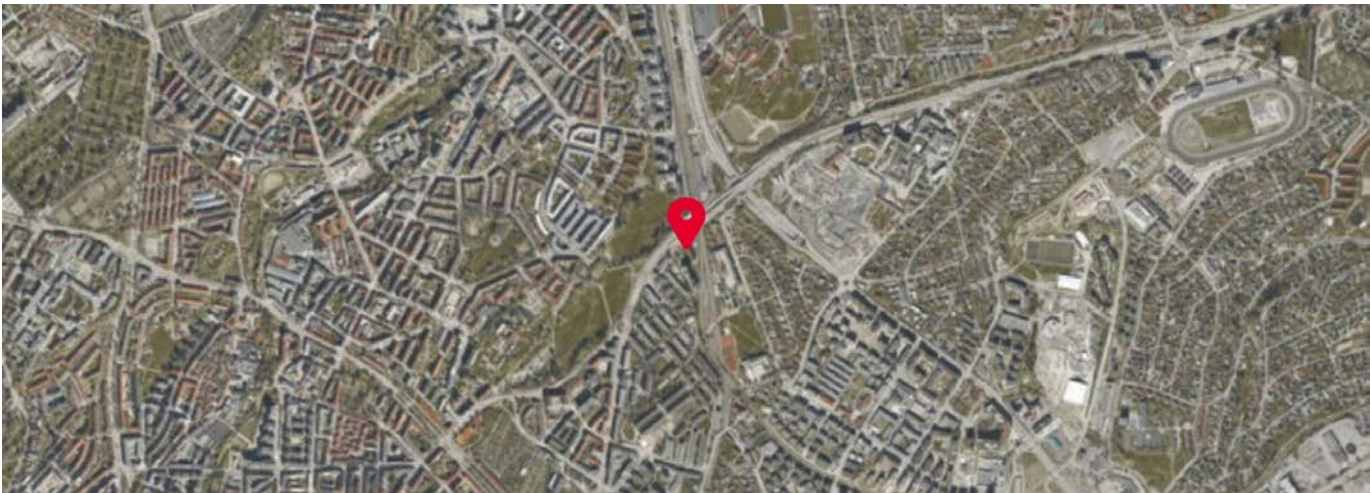


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Trondheimsveien 199C
0570 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728

E-post: niklas.antonson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre