

Anna Rogstads vei 21



Velkommen til

Anna Rogstads vei 21



Salgsoppgaven produsert 22. september 2024

TONSENHAGEN

Lekker 3-roms i 3.etg med solrik balkong på 5m². Oppusset i 2024.
Kjøkken 2024. Bad 2018. Fyring inkl. IN-ordning.

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	340 178,-
Omkostninger	109 600,-
Totalpris	4 439 778,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 779,-
BRA-i	54 m²
Totalt BRA	62 m²
Soverom	2

Etasje	3.etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956
Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no




Country Luxe



Kort fortalt

Gjennomgående og innflyttingsklar 3-roms i et populært boligområde på Tonsenhagen med umiddelbar nærhet til marka, parker, butikker, dagligvare, kaffe og kollektivtransport. Leiligheten har sydvendt balkong, god planløsning og gode lys- og solforhold. Svært god beliggenhet med grønne omgivelser og helt uten innsyn.

- Bad fra 2018
- 2 gode soverom
- Ingen gjenboere
- Oppvarming inkl.
- Fredelige omgivelser
- Stilrent kjøkken fra 2024
- Sydvendt balkong på 5 m^2
- Nyoppussede overflater 2024
- Nytt gulv i hele leiligheten 2023
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Nyoppusset fasade og balkong 2024
- Gangavstand til dagligvare og apotek
- Kjellerbod på 5 m^2 og loftsbod på 3 m^2
- Tidvis mulighet for kjøp av garasje i Rødberget garasjelag

Arealer og innhold

BRA-i:	54 m²
BRA-e:	8 m²
Totalt BRA:	62 m²
TBA:	5 m²

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 54 m². Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom
Total BRA: 54 m².
TBA: 5 m². Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 m². Kjellerbod

5. etasje:
BRA-e: 3 m². Loftsbod



Anna Rogstads vei 21- 3 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
12.09.2024

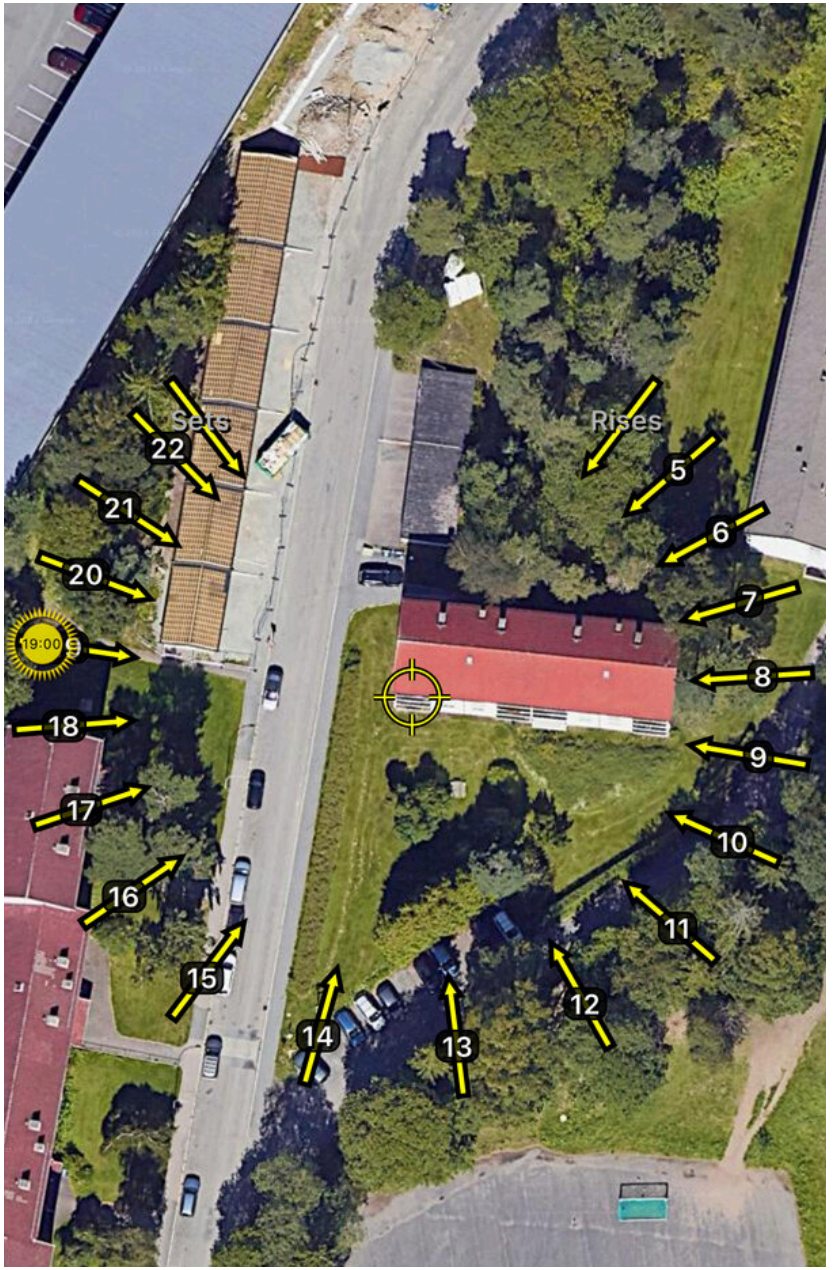

Country Luxe










Sets
Rises
22
5
21
6
20
7
19:00
8
18
9
17
10
16
11
15
12
14
13





































Nærområdet


Årvoll fotballbane
Årvolldammen
Apotek
Kiwi
Kaffehjørnet
Buss
Leiligheten
Tonsenhagen skole
Bussholdeplass
Bekkedalen
Barnehage


OSLO KOMMUNES SKOGER


KIWI mini pris 7-23
APOTEK 1
KAFFEHJØRNET




KIWI mini pris 7-23
APOTEK 1








REMA 1000

Informasjon

Anna Rogstads vei 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0651/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85, bnr 132, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Aysun Erdogan
Hakan Erdogan

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
340 178,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 330 178,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 439 778,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 452 478,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 m^2
BRA-e: 8 m^2
Totalt BRA: 62 m^2
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 54 m². Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom
Total BRA: 54 m².
TBA: 5 m². Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 m². Kjellerbod
Total BRA: 5 m².

5. etasje:
BRA-e: 3 m². Loftsbod
Total BRA: 3 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering til stue. Det er etablert soverom på tidligere kjøkken.

Innhold

3. etasje: entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.

I tillegg disponeres kjellerbod på 5 m² og loftsbod på 3 m² (7 m² gulvareal).

Standard

Gjennomgående 3-roms leilighet i 3. etasje med adkomst via felles trappeoppgang. Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning og 2 soverom. Fra stue er det utgang til balkong. Leiligheten har god standard på innvendige overflater, fastmontert inventar og tekniske løsninger. Nytt bad 2018 og nytt kjøkken og overflater 2024. Ny parkett i hele leiligheten i 2023.

Entré:
Lys og innbydende entré med plass til oppbevaringsmøblement.

Stue:
Romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslippp. God plass til sittegruppe og tilhørende møblement. Fra stuen er det adkomst til en herlig, solrik balkong.

Kjøkken:
Kjøkken bestående av lyse og slette fronter. Det er integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Bad/vaskerom:
Flott flislagt bad med tidsriktige farge- og materialvalg. Baderommet består av vegghengt servant, toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og Varmekabler i gulv og downlights i himling.

Soverom I:
Stort og innbydende soverom med rikelig naturlig lysinnslipp. På soverommet er det god plass til oppbevaring i garderobeskap.

Soverom II:
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og tilhørende møblement.

Parkering

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

- Nytt gulv i stue, kjøkken og entré.
- Flyttet kjøkken fra soverom til stue

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Over 5 år siden så finner ikke noe på det

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkong gjennom borettslaget

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Fosberg Takst & Bygg Tilstandsrapport 18.09.2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fosberg Takst & Bygg Tilstandsrapport 18.09.2024

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Seksjonsleilighet som er en del av Tonsenhagen 12 Sameiet på Tonsenhagen. Sameiet består av 16 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler. Frittstående boligblokk over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1956. Grunnmur i betong yttervegger i betong, fasader er pusset og malt og deler med fasadeplater. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 1981. På badet er det malt trevindu med 3-

lags glass fra 2024. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkhull og sikkerhetslås montert I stua er det malt balkongdør i tre med glassfelt Overbygget balkong på ca. 5,4 m² med utgang fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

TGUI: 3
TG 2: 9
TG 3: 1

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke informasjon vedrørende strømforbruk. Strømforbruket antas å ligge på et lavere nivå ettersom oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 779,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppvarming, kabel-TV og bredbånd, vaktmestertjenester, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, renhold av fellesarealer, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og andre poster knyttet til generell drift og vedlikehold av sameiet.

Fordelt på følgende måte:
Akonto oppvarming kr 770,-
Felleskostnader kr 6.000,-

Varmtvann kommer i tillegg og betales årlig i henhold til faktisk forbruk.

Felleskostnadene økte 01.01.2025. Det må påregnes at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 1.027.797,-
Som sekundærbolig: kr 3.905.629,-

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Tonsenhagen 12, orgnr. 883811372

Om sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner.
Tonsenhagen 12 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883811372, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Div. Arbeid knyttet til daglig drift av sameiet 2023
- Gjennomføring av Dugnad.
- Bistand til beboere etter vannskade i leilighet, som berørte totalt 3 leiligheter i Anna Rogstads vei 21.
- Planlegging og gjennomføring av rehabiliteringsprosjekt av fasade sammen med Obos prosjekt og Front.

Styreleder informerer om følgende:
Vi skal øke felleskostnadene fra 1.januar 2025. Hvor mye vet vi når budsjettet er klart i Oktober (men vi tror det blir rundt kr 6.000,-). Dette er en regulering etter vedlikeholdsarbeidet med etterisolering og nye balkonger som ble gjennomført i år.

Vi har også bestilt en rørinspeksjon med kamera av Soil-rørene for å se om disse trenger vedlikehold. Dersom det blir nødvendig med rørfornyelse eller utskifting av rør vil det medføre en økt husleie og låneopptak, men det blir vanskelig å forutsi.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 340 178,- pr. 28.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
OBOS02-98208284827
Restsaldo: kr 5.442.848,- pr. 28.03.2025
Seksjonens restsaldo: kr. 340.178,- pr. 28.03.2025
Restløpetid: 29 år og 8 mnd
Terminer: 12
Rente (06.09.24): 7,30%

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 342.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024. Etter opplysninger gitt av forretningsfører 28.03.2025 er seksjonens fellesgjeld kr. 340.178,-.

Fellesformue

Kr 23 956,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det er startet opp arbeid med å få inn anbud på oppussing av fasade. Grunnen til at dette må gjøres er en vannskade som har oppstått på fasaden. Styret har valgt å bruke Obos prosjekt som prosjektleder for dette, da dette er for stort og utenfor kompetansen som styret sitter på. Obos prosjekt er nå i gang med å innhente tilbud fra entreprenører (juni 2023). Foreløpig er lånebehovet bergnet til kr. 5 500 000,-. pr. 02.07.2024 er kr. 5 478 990,- utbetalt, gjelder lånenr. 9820.82.84827

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 565879

Tomt

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tonsenhagen/Årvoll er et meget attraktivt, populært og sentralt boligområde. Marka med turmuligheter og lysløype i umiddelbar nærhet. Perfekt boligområdet for sporty, naturglade og friluftsinteresserte mennesker som liker å holde seg i aktivitet!
I nærområdet finnes bl.a.koselig kaffehjørne og bussholdeplass med hyppige avganger til sentrum og BI. Forøvrig kort gange til skoler, barnehager, fotballbane, badedam, Årvoll- og Tonsenhagen senter med diverse butikker og servicetilbud.

Det er også gangavstand til Linderudsenteret med rikelig av butikker og servicetilbud, bl.a. vinmonopol, post og apotek. Kort kjøreavstand til Økern og Storosenteret, samme vei som til sentrum. Som nærmeste matbutikk finner man Kiwi Tonsenhagen, ca. 8 minutters gange fra leiligheten.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, og nærmeste bussholdeplass, Tonsenhagen, ligger kun ca. 400 meter fra leiligheten. Herfra går busslinjene 25, 33 og 60, samt 31-bussen med hyppige avganger, også på natt og i helg. Like nedenfor Linderud senter finner man t-banen, flybussen går langs Trondheimsveien.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger et arkivkort med ferdigattest datert 05.10.1960.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i området:
Anna Rogstads vei 21 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202453738 - Byggesak
Mottatt sak: 15.03.2024
Status: Tillatelse gitt

Plansaker i området:
Marka - Bestilling av oppstartsmøte - Årvollbassenget
Saksnummer: 202452124 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.02.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/85/132/9:
10.04.1957 - Dokumentnr: 4412 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:85 Bnr:132
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1984 - Dokumentnr: 61066 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/1376
TIL EIENDOMMEN HØRER FELLES-AREAL UNDER GNR: 85, BNR: 69
OG BNR: 74
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale. Mulighet for rask overtagelse.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Finn.no opprykk 14.10.24 kr. 4 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3.500,- kr. 7 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 441,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 041,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Anna Rogstads vei 21

Anna Rogstads vei 21

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	**3 min** 0.2 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 804 elever, 36 klasser	**16 min** 1.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 410 elever, 26 klasser	**20 min** 1.6 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 685 elever, 37 klasser	**22 min** 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**17 min** 1.4 km
Kuben videregående skole	**9 min**

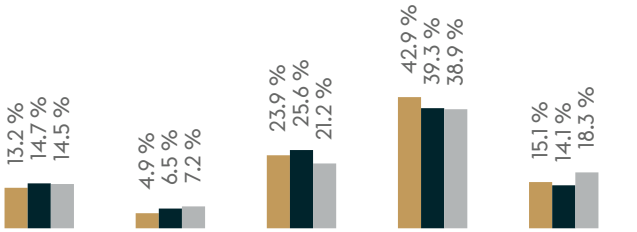
Offentlig transport

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	**2 min** 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	**16 min** 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**6 min** 4 km
Nyland stasjon Linje L1	**7 min** 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 7.7 km

Barnehager

Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	**5 min** 0.4 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 47 barn	**6 min** 0.5 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen	2 245	1 277
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Tonsenhagen ballplass (v/skole	1 min
Sandbakken brl. ballplass 2	5 min
SATS Linderud	14 min
EVO Årvoll	16 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Seksjonsleilighet
Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
OSLO kommune
gnr. 85, bnr. 132, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 10.09.2024 **Rapportdato:** 18.09.2024 **Oppdragsnr.:** 13743-1650 **Referansenummer:** AB4614

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS **Vår ref:**

FOSBERG TAKST & BYGG AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Tonsenhagen 12 Sameiet på Tonsenhagen. Sameiet består av 16 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 3-roms leilighet i 3 etasje med adkomst via felles trappeoppgang.
Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken-løsning og 2 soverom. Fra stue er det utgang til balkong.
Leiligheten er pusset opp for 7-8 år siden med nytt kjøkken, bad og overflater.
I 2024 er det lagt ny parkett og kjøkkeninnredningen er flyttet ut i stue.
Den og fremstår som moderne med lite bruksslitasje.
Det mangler røykvarsler, det er eldre vinduer og balkongdør og mindre avvik på badet.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold | Varmtvannstank.
TG 2: Vinduer | Balkongdør | Innvendige dører | Bad- overflater, sanitærutstyr og innredning og ventilasjon | Kjøkken-avtrekk | Vannbåren varme | Elektrisk anlegg.
TG 3: Branntekniske forhold

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Frittstående boligblokk over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1956.
Grunnmur i betong
Yttervegger i betong, fasader er pusset og malt og deler med fasadeplater.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 1981.
På badet er det malt trevindu med 3-lags glass fra 2024.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
Kikkehull og sikkerhetslås montert
I stua er det malt balkongdør i tre med glassfelt
Overbygget balkong på ca 5,4m2 med utgang fra stue
Støpt dekke med epoxy på overflaten.
Brystning i metall med plater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med 3-stavs parkett.
Veggene har malt mur.
Himling i malt mur.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Porttelefon/internett/tv
Diverse takmontert belysning.
Garderobeskap på soverom

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift.
Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer.
Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.
Sikringsskap i gang.
Hovedsikring på 32 amperé.
5 kurser sikret med jordfeilautomater
Kursfortegnelse.
Brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Seksjonsleilighet

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

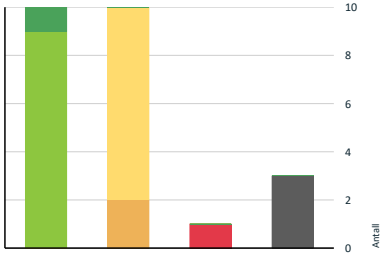
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering til stue. Det er etablert soverom på tidligere kjøkken.

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

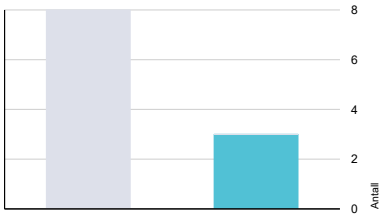
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold.
Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.
Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Balkong	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
1956

UTVENDIG

Bygning generelt

Frittstående boligblokk over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1956.
Grunnmur i betong
Yttervegger i betong, fasader er pusset og malt og deler med fasadeplater.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vinduer

Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 1981.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Vinduet på ett soverom subber på karmen og det kreves litt kraft for å åpne det.
Vinduer fra denne tiden har nedsatt tetthet og isoleringsevne i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er ikke umiddelbart behov for utskiftinger men det må påregnes i årene som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer - Bad

På badet er det malt trevindu med 3-lags glass fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkehull og sikkerhetslås montert

Dører - Balkong

I stua er det malt balkongdør i tre med glassfelt

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med litt slitasje og nedsatt isoleringsevne og tetthet i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren er fortsatt fungerende og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 5,4m2 med utgang fra stue
Støpt dekke med epoxy på overflaten.
Brystning i metall med plater.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv med 3-stavs parkett.
Veggene har malt mur.
Himling i malt mur.
Parkett i entré og soverom er fra 2024.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til ett soverom subber på karmen og er vanskelig å lukke.
Dør til badet er kappet av nederst med «ikke- fagmessig» utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Porttelefon/internett/tv
Diverse takomontert belysning.
Garderobeskap på soverom

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har ukjent alder, det er antatt å være pusset opp i ca 2017.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er stedvis bom under veggflisene.
Det er sprekk i en flis ved toalett.
Vindu i dusjsonen er ikke fuktsikret.
Det er litt svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stedvis bom under veggfliser er uproblematisk.
Sprukket flis bør skiftes ut.
Det bør monteres en form for sprutsikring mot vinduet. Forheng, glassplate el.
Silikonfuger i dusjsonen bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Det er utslag av svertesopp i silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsonen.
Ellers er det stedvis misfargede fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Silikonfugen bør skiftes ut da forekomsten av svertesopp vil øke om den ikke fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er litt svelling på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredningen er fortsatt velfungerende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er krav til forsert avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med murvegger.
Det er utført søk med Protimeter MMS2 fuktindikator på utsatte steder, det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Waterguard og komfyrvakt montert.

3 ETASJE > STUE/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.

Det er krav til en form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift.
Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer.
Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

TG 0/2 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i gang.
Hovedsikring på 32 amperé.
5 kurser sikret med jordfeilautomater
Kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er utført tilleggsarbeider i 2024 i forbindelse med flytting av kjøkkeninnredningen.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
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?
   Ukjent

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El-anlegget har ukjent historikk. Det anbefales derfor å få gjennomført en el-kontroll.
Kostnadsestimatet gjelder kun for kontrollen

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 3 Brannteknisk forhold

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

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

Det er ikke røykvarsler montert .
Brannslukningsapparat tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparat fra 2010
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke observert røykvarsler.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

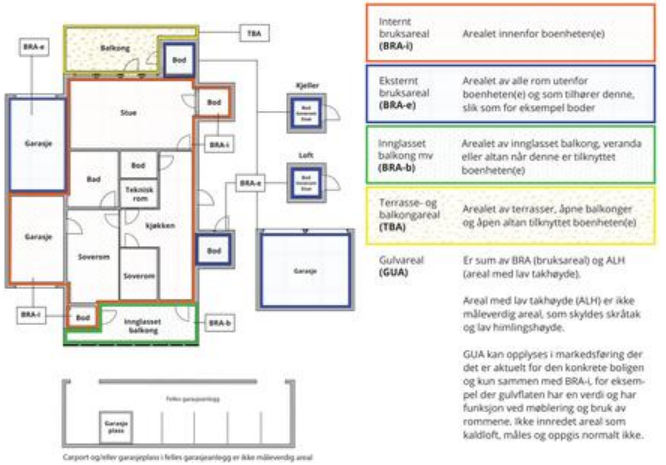
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan oppgyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Arealer

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3 Etasje	54			54	5		54
Loft		3		3		4	7
Kjeller		5		5			5
SUM	**54**	**8**			**5**	**4**	**66**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 2 Soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med seksjonen følger kjellerbod ca 5m2 og loftsbod med 7m2 gulvareal hvorav 3m2 er måleverdige.
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering til stue. Det er etablert soverom på tidligere kjøkken.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024: Ny parkett lagt.
Kjøkkeninnredning flyttet fra opprinnelig rom og ut i stua.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	54	8

Kommentar

Seksjonsleilighet	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Aysun Erdogan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	132		9	1596 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Anna Rogstads vei 21

Hjemmelshaver
Fadimana Erdogan (bo)

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Tonsenhagen 12 Sameiet	86 / 1376	OBOS Eiendomsforvaltning	883811372

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 23 956 31.12.2023	Kr. 342 000 01.08.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Tonsenhagen.
Det er barnevennlig område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til butikk på Tonsenhagen, Årvollsenteret og Linderud senter.
Gangavstand til markagrensa med lysløyper og alpinanlegg.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet fellestomt på 1 596 m²

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	565879			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da boligen er et dødsbo foreligger det ikke egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i sameiet	Gjennomgått	21	Nei
Tegninger		Originale byggetegninger	Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter			Gjennomgått	4	Nei
Statens Kartverk	12.09.2024	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	06.09.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	12.09.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO
Gnr 85 - Bnr 132
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AB4614

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erdogan, Aysun	9578-5999-4-3084222	2025-03-26 12:33:19
Erdogan, Hakan	9578-5999-4-2242038	2025-03-26 20:43:35

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0651/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Anna Rogstads vei 21, 0592 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Hakan Erdogan, Aysun Erdogan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Fadimana Erdogan

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565879
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Over 5 år siden så finner ikke noe på det

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

Eventuell kommentar: Finner ikke noen papirer på det

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og balkong gjennom borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Fosberg Takst & Bygg Tilstandsrapport 18.09.2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fosberg Takst & Bygg Tilstandsrapport 18.09.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0651/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erdogan, Hakan	**2025-03-26**	**Erdogan, Aysun**	**2025-03-26**

Identifikasjon

bankID Erdogan, Hakan

Identifikasjon

bankID Erdogan, Aysun

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Anniken Høiby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.hoiby@nordvikbolig.no

8038322 6066/301 06.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.09.2024.

Boligselskap: 6066, Tonsenhagen 12 Sameiet
Organisasjonsnr: 883.811.372
Eier: Fadimana Erdogan (bo)
Leieobjekt: 301
Seksjonsnummer: 9
Adresse: Anna Rogstads Vei 21, 0592 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 565879.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Selskapet har egen brenselsavregning med avlesning pr. 30.06. hvert år. Selger og kjøper må lese av måler og gjøre opp seg imellom.
- Gateparkering.
- Noen seksjonseiere har kjøpt garasje i RØDBERGET GARASJELAG SA . Jfr selskapets vedtekter § 4 med hensyn til overdragelse av andeler med tilhørende partsbevis/eierbevis. Ved salg av garasje må eier/megler gi beskjed til styret at garasjen skal selges. Styret vil så transportere et eierbeviset over til ny garasjeeier og gi beskjed om eierskiftet til forr. fører (ny eier samt overtagelsesdato). Kvartalsvis leie for garasjen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasje etter gjeldende priser.
- Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no
- Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.
- Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk: https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f
- Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til;support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Husk å melde fra til leverandør ved flytting. Flytting kan registreres via Ista online, eller sendes på e-post til support@ista.no
- Det er startet opp arbeid med å få inn anbud på oppussing av fasade. Grunnen til at dette må gjøres er en vannskade som har oppstått på fasaden. Styret har valgt å bruke Obos prosjekt som prosjektleder for dette, da dette er for stort og utenfor kompetansen som styret sitter på. Obos prosjekt er nå i gang med å innhente tilbud fra entreprenører (juni 2023). Foreløpig er lånebehovet bergnet til kr. 5 500 000,-.
- pr. 02.07.2024 er kr. 5 478 990,- utbetalt, gjelder lånenr. 9820.82.84827
- Linje Felleskostnader økes med 34,48 % fra 01.05.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (06.09.24)
* OBOS02-98208284827	A	5.470.337,-	29 år 8 md.	12		Flyt	7,30%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.450,– pr. md.
Herav:
A konto oppvarming 770,-
Felleskostnader 4.680,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	314,-	126,-	23.956,-	195,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98208284827	341.896,-	2.352,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 342.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf.22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Liv Turid Langvik Olsen Anna Rogstads Vei 21, 592 OSLO, e-post: livtolsen@hotmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6066
Tonsenhagen 12 Sameiet

Velkommen til årsmøte i Tonsenhagen 12 Sameiet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. juni kl. 14:00 og lukker 15. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6066

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Mulighet for individuell nedbetaling av lånet til fasaderenovering
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tonsenhagen 12 Sameiet

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Pernille Olsen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Inger Jannie Antonsen og Bente Prøybo er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som alle er kjent med har det vært mye jobb for styret ifb. fasadeprosjektet og styret ønsker å øke honoraret for perioden som har vært til kr. 40.000,-.
I fjor var honoraret på kr. 20 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000,-.

Sak 6
Mulighet for individuell nedbetaling av lånet til fasaderenovering

Forslag fremmet av:
Steinar Øimoen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det etableres en mulighet for den enkelte seksjonseier til å nedbetale sin del av av lånet som nå tas opp i forbindelse med fasaderenoveringen.

Fordeler med dette:

- Lavere rente på lånet hvis den enkelte låner med sikkerhet i egen leilighet

- Renter betalt inn via fellesutgiftene gir ikke skattefradrag på samme måte som renter på personlige lån (dette vil redusere renteutgiftene med ytterligere 22%).

- De svært høye fellesutgiftene som det legges opp til nå er en klar ulempe ved evt. salg av leiligheten.

Styrets innstilling
Styret er positive til at det undersøkes om flertallet i sameiet ønsker individuell nedbetaling av fellesgjeld, og tolkere det som at man skal forsøk å etablere ordningen om flertallet ønsker det. Om forslaget vedtas vil styret kalle inn til fysisk ekstraordinært årsmøtet, hvor eierne kan diskuterte fordeler og ulemper med individuell nedbetaling av fellesgjeld. Styret vil da legge frem forslaget om individuell nedbetaling av fellesgjeld som krever en vedtektsendring, eventuelt forsalg må vedtas med 2/3 flertall.
Om forslaget ikke blir vedtatt vil ikke styret kalle inn fysisk ekstraordinært årsmøtet. Styret ber hver enkelt seksjonseier om å vurdere om det er ønskelig å ta saken videre eller ikke.

Når du skal betale skatt, får du fradrag for renter på lån (gjeld). Se lenke fra skatteetaten-
. https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bank-og-lan/lan-og-renter/

Rundt midten av februar, finner du årsoppgaven digitalt på beboerportalen Vibbo, under menypunktet “min bolig”. Se vedlagt lenke for «Spørsmål og svar om årsoppgaven fra OBOS» : https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/arsoppgave/

Forslag til vedtak
Etablere en ordning med forretningsfører slik at det blir mulig for den enkelte seksjonseier å nedbetale sin del av av lånet som nå tas opp i forbindelse med fasaderenovering.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Liv Turid Langvik Olsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Glenn-Helmut Steinmoen
- Pål Christian Hannevig

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn-Helmut Steinmoen	Anna Rogstads Vei 23
Styremedlem	Cuneyt Ercan Kula	Ullevålsveien 107 D
Styremedlem	Liv Turid Langvik Olsen	Anna Rogstads Vei 21
Varamedlem	Pål Christian Hannevig	Anna Rogstads Vei 23

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tonsenhagen 12 Sameiet
Sameiet består av 16 seksjoner.
Tonsenhagen 12 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883811372, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
85 132

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Tonsenhagen 12 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Div. Arbeid knyttet til daglig drift av sameiet.
- Gjennomføring av Dugnad.
- Bistand til beboere etter vannskade i leilighet, som berørte totalt 3 leiligheter i Anna Rogstads vei 21.
- Planlegging og gjennomføring av rehabiliteringsprosjekt av fasade sammen med Obos prosjekt og Front.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 213 302.

Tonsenhagen 12 Sameiet

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tonsenhagen 12 Sameiet.

Lån
Tonsenhagen 12 Sameiet har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 27,47 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TONSENHAGEN 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TONSENHAGEN 12.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: QY4QA-XD4KG-JLKP-8EIEE-VIKVT-8AJ3M

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QY4QA-XD4KG-JLKP-8EIEE-VIKVT-8AJ3M

SAMEIET TONSENHAGEN 12
ORG.NR. 883 811 372, KUNDENR. 6066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	524 160	485 760	524 000	656 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**524 160**	**485 760**	**524 000**	**656 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 258	-5 961	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-54 393	-52 293	-54 500	-59 000
Konsulenthonorar	6	-6 154	-15 848	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-257 558	-50 619	-76 000	-5 575 000
Forsikringer		-77 026	-72 054	-80 000	-89 000
Kommunale avgifter	8	-126 730	-103 107	-119 000	-162 000
Kostnader sameie	16	-50 616	-46 872	-49 000	-53 000
Energi/fyring		-5 488	-6 792	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 768	-34 464	-36 000	-41 000
Andre driftskostnader	9	-57 932	-42 894	-84 600	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-703 742**	**-453 721**	**-550 100**	**-6 097 000**
DRIFTSRESULTAT		**-179 582**	**32 039**	**-26 100**	**-5 441 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 356	1 050	0	0
Finanskostnader	11	-1 217	-1 621	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 139**	**-572**	**-1 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-177 443**	**31 468**	**-27 100**	**-5 441 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	31 468		
Fra opptjent egenkapital		-177 443	0		

Tonsenhagen 12 Sameiet

SAMEIET TONSENHAGEN 12
ORG.NR. 883 811 372, KUNDENR. 6066

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	2 800	2 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 800**	**2 800**
OMLØPSMIDLER			
Energiavregning	14	19 000	19 134
Oppgjør energiavregning	15	47 471	63 339
Driftskonto OBOS-banken		133 516	324 608
Sparekonto OBOS-banken		73 893	71 947
SUM OMLØPSMIDLER		**273 880**	**479 028**
SUM EIENDELER		**276 680**	**481 828**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		212 986	390 429
SUM EGENKAPITAL		**212 986**	**390 429**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 116	15 069
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 116**	**15 069**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 250	7 000
Leverandørgjeld		48 272	30 304
Påløpte renter		28	0
Påløpte avdrag		1 028	0
Annen kortsiktig gjeld		0	39 026
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 578**	**76 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**276 680**	**481 828**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	625 940	659 981

Oslo, 19.04.2024
Styret i Sameiet Tonsenhagen 12

Glenn-helmut Steinmoen/s/ Cuneyt Ercan Kula/s/ Liv Turid Langvik Olsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	524 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**524 160**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

Tonsenhagen 12 Sameiet

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 258.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 154
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 154**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-189 904
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-189 904**
Drift/vedlikehold bygninger	-4 574
Drift/vedlikehold VVS	-5 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 456
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-257 558**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-77 824
Renovasjonsavgift	-48 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-126 730**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 844
Renhold ved firmaer	-41 750
Andre fremmede tjenester	-208
Trykksaker	-88
Porto	-179
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-57 932**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 094
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 946
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	316
SUM FINANSINNTEKTER	**3 356**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 217
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 217**

NOTE: 12
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 16 Pålydende: 175 Balanseført verdi: 2 800

Aksjeselskapets navn: Årvoll Kabelnett AS

Den samlede aksjekapital i Årvoll Kabelnett AS har vi ingen opplysninger om.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-100 000	
Nedbetalt tidligere	84 931	
Nedbetalt i år	11 953	
		-3 116
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 116**

Tonsenhagen 12 Sameiet

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) desember 2023	-12 320
SUM INNTEKTER	**-12 320**

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme desember 2023	31 320
SUM KOSTNADER	**31 320**

SUM ENERGIAVREGNING	**19 000**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
OPPGJØR FYRINGSAVREGNING

Uoppgjorte avregninger 01.12.22-30.11.23	47 471
SUM ENERGIAVREGNING	**47 471**

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1,467 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/ Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

«Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget» eies av 21 ulike sameier i området. Formålet til selskapet er hovedsakelig drift og vedlikehold av fellesarealer, vaskerier og tidligere fyrhus, samt organisering av vaktmestertjenestene.

Felleskostnader knyttet til eierposten finner man i resultatet under linjen "Kostnader sameie".

Andelen av egenkapitalen tilknyttet andelen i Tonsenhagen/Rødberget er ikke innarbeidet i regnskapet, men er medtatt og innberettet i tredjepartsopplysningene til Skatteetaten. Regnskapet til Tonsenhagen/Rødberget kan fås ved å henvende seg til styret

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565879. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2012	Utearealet	Opparbeidet ny plen og foretatt asfaltering av ved inngangspartiet
2011 - 2011	Vedlikehold fasader	Utvendig vedlikehold: Årsmøtet 2011 har vedtatt gjennomføring av renovering av blokken utvendig til ca pris kr 315 000,-. Kostnaden dekkes gjennom oppsparte midler og avventer en eventuell økning av felleskostnader.
1996 - 2003	Gjennomført arbeid	- 1996 Fjernvarmenettet er rehabilitert og overtatt av Oslo Energi. - 1997 Sameiet har rehabilitert balkongene (fellesutg økt med kr. 200,-) - 1998 Malt vinduer i oppgang - 2000 Totalrenovering av tak. Byttet beslag og renner. - 2003 Opppussing av oppgangene. Byttet oppgangsdører samt 3 kjellerdører - 2003 Alle 11 låsbare fellesdører har fått nye låser med systemnøkler

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 15.06.24
Selskapsnummer: 6066 **Selskapsnavn:** Tonsenhagen 12 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Pernille Olsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inger Jannie Antonsen og Bente Prøybo er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Mulighet for individuell nedbetaling av lånet til fasaderenovering

Etablere en ordning med forretningsfører slik at det blir mulig for den enkelte seksjonseier å nedbetale sin del av av lånet som nå tas opp i forbindelse med fasaderenovering.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Liv Turid Langvik Olsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Glenn-Helmut Steinmoen

☐ Pål Christian Hannevig

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Tonsenhagen 12 Sameiet

Organisasjonsnummer: 883811372
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 14:00 til 15. juni kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Pernille Olsen v/OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Inger Jannie Antonsen og Bente Prøybo er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Som alle er kjent med har det vært mye jobb for styret ifb. fasadeprosjektet og styret ønsker å øke honoraret for perioden som har vært til kr. 40.000,-.
I fjor var honoraret på kr. 20 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000,-.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Mulighet for individuell nedbetaling av lånet til fasaderenovering

Fremmet av: Steinar Øimoen

Jeg foreslår at det etableres en mulighet for den enkelte seksjonseier til å nedbetale sin del av av lånet som nå tas opp i forbindelse med fasaderenoveringen.

Fordeler med dette:

- Lavere rente på lånet hvis den enkelte låner med sikkerhet i egen leilighet

- Renter betalt inn via fellesutgiftene gir ikke skattefradrag på samme måte som renter på personlige lån (dette vil redusere renteutgiftene med ytterligere 22%).

- De svært høye fellesutgiftene som det legges opp til nå er en klar ulempe ved evt. salg av leiligheten.

Styrets innstilling
Styret er positive til at det undersøkes om flertallet i sameiet ønsker individuell nedbetaling av fellesgjeld, og tolkere det som at man skal forsøk å etablere ordningen om flertallet ønsker det. Om forslaget vedtas vil styret kalle inn til fysisk ekstraordinært årsmøtet, hvor eierne kan diskuterte fordeler og ulemper med individuell nedbetaling av fellesgjeld. Styret vil da legge frem forslaget om individuell nedbetaling av fellesgjeld som krever en vedtektsendring, eventuelt forsalg må vedtas med 2/3 flertall.
Om forslaget ikke blir vedtatt vil ikke styret kalle inn fysisk ekstraordinært årsmøtet. Styret ber hver enkelt seksjonseier om å vurdere om det er ønskelig å ta saken videre eller ikke.

Når du skal betale skatt, får du fradrag for renter på lån (gjeld). Se lenke fra skatteetaten-
. https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bank-og-lan/lan-og-renter/

Rundt midten av februar, finner du årsoppgaven digitalt på beboerportalen Vibbo, under menypunktet "min bolig". Se vedlagt lenke for «Spørsmål og svar om årsoppgaven fra OBOS» : https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/arsoppgave/

Forslag til vedtak:
Etablere en ordning med forretningsfører slik at det blir mulig for den enkelte seksjonseier å nedbetale sin del av av lånet som nå tas opp i forbindelse med fasaderenovering.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Liv Turid Langvik Olsen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Turid Langvik Olsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Pål Christian Hannevig (9 stemmer)
Glenn-Helmut Steinmoen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål Christian Hannevig
Glenn-Helmut Steinmoen

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Inger Jannie Antonsen/s/
Protokollvitne: Bente Prøybo/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder Liv Turid Langvik Olsen	2024-2025
Styremedlem Glenn-Helmut Steinmoen	2024-2025
Styremedlem Pål Christian Hannevig	2024-2025

VEDTEKTER

FOR

TONSENHAGEN 12

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.03.1984
Endret 25.03.1999, 12.04.2000, 27.03.2003, 24.03.2014
26.03.2008 (navneendring fra Anna Rogstadsvei 21-23 SE til Tonsenhagen 12)

§ 1

Sameiets navn er "Tonsenhagen 12". Sameiet består av 16 seksjoner av gnr. 85, bnr. 132 i henhold til oppdelingsbegjæring datert 22.04.1984 og tinglyst 28.11.1984.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I de tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, bygget på seksjonens verdi ifølge opprinnelig innskudd i Tonsenhagen Borettslag II A/L.

§4

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning

besluttes gjennomført.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte og høyst 20 - tyve dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden og herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst 1/10 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre og høyst 20 - tyve dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.

3. Valg av styre med vararepresentanter.

4. Valg av revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.
Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet, Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtak ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel
overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer og ett til to varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøte.

Styret er pliktig til enhver tid å sørge for at sameiet er fullverdiforsikret. Sameiets egenandel belastes den seksjonseier som skaden har sitt utspring fra.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale utliknete andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 17

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997.

HUSORDENSREGLER

Tonsenhagen 12
(ANNA ROGSTADSVEI 21/23)

(Vedtatt på sameiermøte 24. april 1986)
(Endret på sameiermøte 21. april 1987)
(Endret ifl. styrevedtak 6. november 2001)
(Endret på sameiermøte 6.april 2011)

Å bo i blokk med mange mennesker tett innpå seg krever litt samarbeid og godvilje for at forholdet til naboene skal bli best mulig. Husordensreglene vil aldri kunne omfatte alle forhold som kan oppstå, men kan likevel være et bidrag til godt naboskap.

1. Det må i trapper, fellesrom og friarealer ikke hensettes gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. I kjeller og trapperommene er leking og unødvendig opphold forbudt. Trappene skal vaskes 1 gang pr. uke. Hovedrengjøring av trappeoppganger påhviler sameierne og utføres etter styrets bestemmelser.

2. Kjøretøyer parkeres etter anvisning fra styret og må ikke hindre fri passasje. Unødig støy, rusing av motor m.m. må unngås.

Parkeringsplassen ved Anna Rogstads vei skal kun nyttes som av- og pålessingsplass og gjesteparkering.

3. Avfall legges på anviste steder. Instruks oppslått på søppelsjakt må følges, og alt søppel og avfall skal være innpakket.

4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduer eller balkonger. De anviste tørkeplasser og bankestativer må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden, må ikke plasseres synlig på åpne balkonger.

5. I kjeller og på loft er bruk av bart lys/åpen ild forbudt. Der må ikke henges tøy som er så vått at det drypper av det. Enhver plikter å bruke loftsbod og kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både om sommeren og vinteren må skje på betryggende måte.

6. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter vedkommende å påse at det blir lukket. Erstatningsplikt inntreffer hvis skade skjer.

7. Sameierne plikter å verne om plener, beplanting og andre anlegg. Papir o.l. må ikke kastes utover.

8. Enhver sameier plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien.

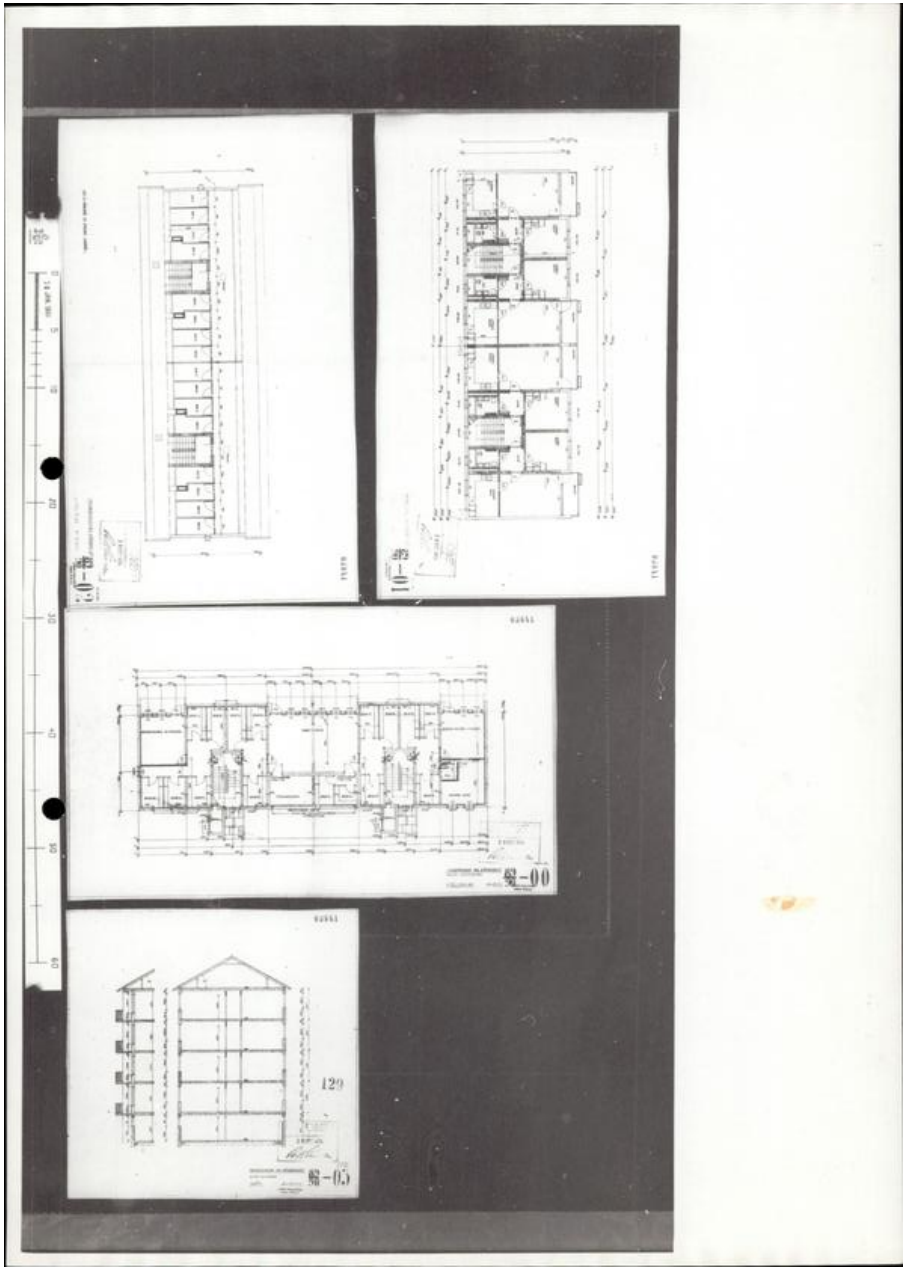
9. Støy i forbindelse med oppussing må avsluttes kl. 21.00.
Det bør være ro til kl.07.00 på hverdager, kl. 10.00 på lørdager, søndager og helligdager.

Selskaper som varer utover natten bør varsles til nærmeste naboer.

Dersom ekstern hjelp engasjeres til oppussing/vedlikehold og arbeidet må pågå i stille tid, skal dette varsles på tavlen.

10. Mulige meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller ved oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Alle har plikt til å passe på at husordensreglene blir fulgt og melde fra om forsømmelser og misbruk til styret.



Arbeidets art: Blokk. 21-23. Innlevert 10/54

Bygningens art:

Byggherre: J. Seljeskog Bedrifter.

Byggemelder:

Ansvarshavende: Olaf Osvold. (637)

A

A

Byggetillatelse 14.1.56.

Byggetillatelse

UTTALELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.			Dato	N.nr.	Puss- og innredn.tillatelse				
Helseråd			22/12-54	Bet. 9-1-56.	Brukstillatelse		X	B V.	
Brannvesen			Dato	N.nr.	Ferdigbes.		X	C/5-10-54	21-3-55
V. & k. v.				Bet.	Frist mangler			D	
			Dato	N.nr.	Tillegg mangler 10/12-58			E	
				Bet.				F	
			Dato	N.nr.	Mangler rettet 4/12-58			G	
Granskning				Bet.	Pipeattest			H	
Fasaderåd			Dato	N.nr.	Gateattest	24/7-57 V		I	
Bygn.råd				Bet.	Vannattest	24/7-57 V		J	
			Dato	N.nr.	Hageattest	24/7-57 V		K	
				Bet.	Ferdigattest	5-10-60		L	

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0651/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Anna Rogstads vei 21 0592 OSLO

Betegnelse: Gnr 85, bnr 132, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no