

Kristine Bonnevies vei 26



Velkommen til

Kristine Bonnevies vei 26



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Tonsenhagen ved marka

Lys, innbydende selveier med umiddelbar nærhet til marka. Grønt utsyn og ingen direkte innsyn. Parkering. Mulig balkong

Prisantydning	4 550 000,-
Fellesgjeld	46 964,-
Omkostninger	116 250,-
Totalpris	4 713 214,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 795,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1964
Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Innbydende og romslig 2-roms selveierleilighet i 2. etasje med god standard og uten direkte innsyn. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til marka med både turstier, sykkelstier og skiløyper. Bygget ligger høyt og fritt i terrenget.

Legg merke til:

- Walk-in closet
- Bad pusset opp i 2022
- Trafikkstille og rolig nabolag
- Fellesbod for sykler
- Kjellerbod på ca 5 kvm
- Innenfor bilfritt området i sameiet
- Godt med felles parkering + lademuligheter
- Mulighet for balkong etter godkjent søknad fra styret

Fellesområdene rundt boligen er fantastiske med kveldsol, bålpanne tilgjengelig og utsikt over hele byen. Boligen ligger i et godt etablert, barnevennlig og populært boligområde på Tonsenhagen. Skjermet og rolig, samtidig kort vei til kollektiv, butikker, parker og turstier.

Arealer og innhold

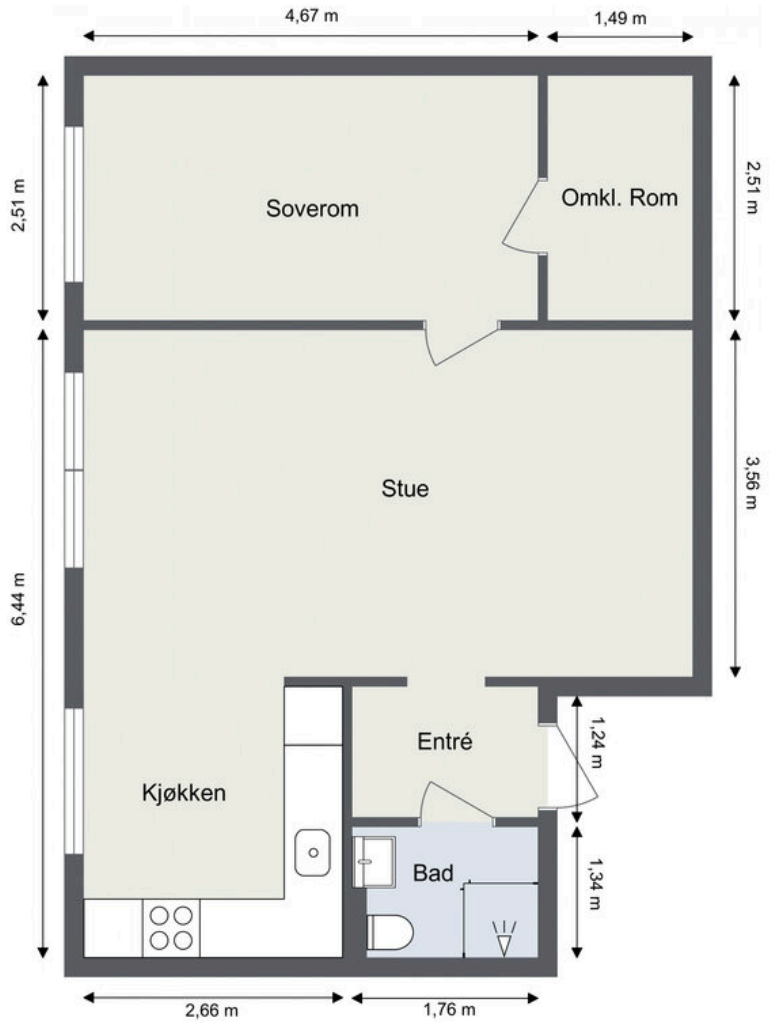
BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og omkledningsrom
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Tyder



Plantegning




























LOUIS VUITTON









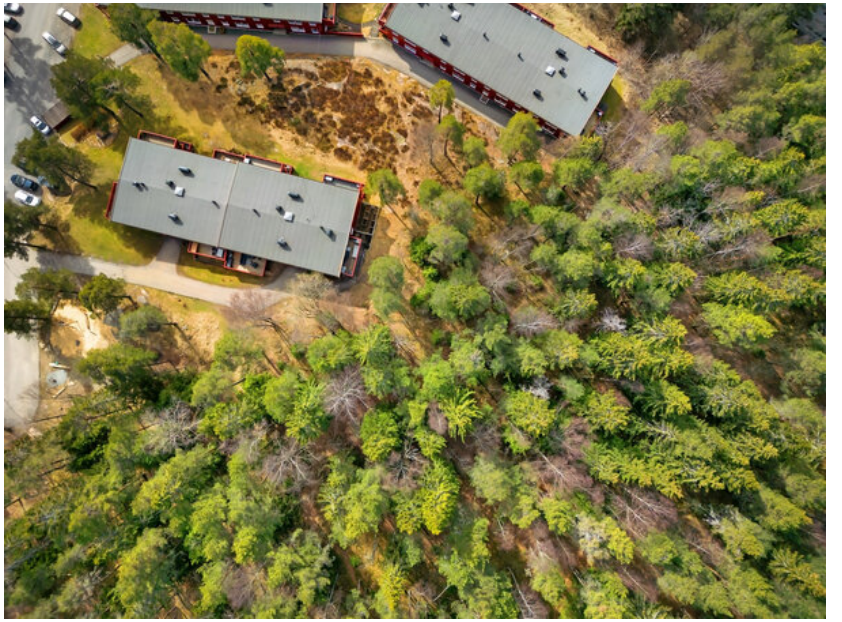












Informasjon

Kristine Bonnevies vei 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0177/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kristine Bonnevies vei 26, 0592 OSLO
Gnr 87, bnr 26, snr 99 i Oslo kommune

Selger
Lord Fredrik Teig Bergstrøm

Kjøpesum og omkostninger
4 550 000,- (Prisantydning)
46 964,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 596 964,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 713 214,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 725 914,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og omkledningsrom

Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og omkledningsrom.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 kvm (bod nr. 26-201).

Mulig balkong:
Det må søkes om å bygge veranda i hvert tilfelle, men styret ser ingen saklig grunn som skal tilsi at denne seksjon ikke vil få lov. Ved ønske om dette må ny eier selv stå for søknad til styret og kommunen, samt selv dekke alle kostnader forbundet med tiltaket.

Felles sykkelrom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 18 mm.
Vurdering: Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger. TG 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Fliser, enstavs parkett, trestavs parkett og laminat.
Vurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. TG 1.

Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte plater i badet. Malt trepanel/panelplater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,13-2,56 meter. TG 1.

Vurdering innvendige overflater:
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Enkelte koblinger i rør-i-rør system i kjøkken.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert under kum i kjøkken.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2013. Berederen er montert i benkeskap i kjøkken.
Avløp fra sikkerhetsventilen.
Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. TG 1.

Ventilasjon:
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte i bad
Luftespalte under dør mot våtrom.
Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, tilfredstillende i bad.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Epoq kjøkkeninnredning fra 2015. TG 1.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2022 med ny membran, utbedring av fall, fliser, baderomsinnredning og sanitærutstyr. Sluk og røropplegg er ikke utskiftet.
Arbeidet er utført som egeninnsats/dugnad.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Bad:
Sluk og hjelpesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.
En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket i dusjsone.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist, badets størrelse må tas i betraktning.
TG 1.

Sanitær - Bad:
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
TG 1.

Fast inventar:
Benkeskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant.
Vurdering: Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. TG 1.

Elektrisk anlegg TG 1
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.
For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene i rapport.
Større oppgradering i 2015.
Samsvarserklæring signert og datert: 17.09.2015 for følgende opplyste arbeider:
- Bytte kurssikringer i sikringsskap.
- Opplegg og montering av stikkontakt i soverom.
- Opplegg og montering av lampe i soverom og bod.
- Montering av stikkontakter i stue og kjøkken.
- Montering av panelovn i stue.

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3. TG 1.

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er felles parkeringsområde for beboere og gjester. Det er ikke nummererte plasser.
Sameiet har Elbillading tilgjengelig på parkeringsplassen.

Bilparkering:
6.1. Biler kan kun parkeres på anviste plasser i Kristine Bonnevies vei 9-26.
6.2. Bilkjøring på gangveiene kan kun tillates når det er strengt nødvendig.
6.3. Brannvesenets og legevaktens biler skal til enhver tid ha lett adkomst til inngangene.
Ihht husordenregler.

Modernisering og påkostninger

2022:
Utbedret fall, ny membran, fliser, sanitærutstyr og baderomsinnredning.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet Membran, nye baderomsmøbler, nye fliser på gulv og vegg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jeg slipte betongen, La ny smøremembran, Ny klemring ved sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jeg slipte betongen, La ny smøremembran, Ny klemring ved sluk. og tilslutt flislagt hele rommet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det var lekkasje i tidligere membran, Derfor jeg pusset opp badet i 2022 og utbedret skadene

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Har tilstandsrapport fra April 2025.

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? Tilstandsrapport fra 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Jeg har ingen dørklokke i min bo enhet.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

I følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer er nye i 2025 og medfølger. Oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i inngangsparti.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

G - rød
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

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk:
Ca. 5 100 kWh inkl. nettleie per år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 795,- pr. mnd.
Inkluderer: Parkering, fellesvaskeri, normalt drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, vaktmester- og renholdstjenester, diverse honorarer, m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Løpende utgifter:

Felleskostnader kr. 2 795,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 921 914,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 687 657,- pr. 2023
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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV/internett.
Felleskostnader dekker basispakke med tv og nett. Selger har oppgradert nettpakken til høyere hastighet og betaler kr. 164,- ekstra for dette pr mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26, orgnr. 971568771

Om sameiet

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 består av 100 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Renholdpartner AS sørger for ukentlig renhold av oppgangen og vaskeriet.

Fellesvaskeri.

Sameiet har engasjert en vaktmester som tar seg av det daglige vedlikehold. Vaktmester kan utføre private oppdrag, f eks innlåsing, staking og småreparasjoner, etter avtale og gjeldende satser.

Styrets arbeid den siste tiden:
Inspeksjon av brannsikkerhet:
Inspeksjon av brannsikkerhet i alle leiligheter hus 9-11 inkl. bytte av brannslukningsapparat og batteri i røykvarslere ved behov. Dette er noe som gjøres med ca. 3 års mellomrom, slik at øvrige hus tas i 2025 / 2026.

Ny søppelhåndtering:
Ny nedgravd løsning for søppelhåndtering. Løsningen er avklart men det er noe utsatt i henhold til plan på grunn av forsinkelser i Oslo Kommune.

Lademulighet:
Lademuligheter for el-biler etappe en ble i 2023 fullført med de 4 første plasser, samt at de neste 4 plasser også raskt kan realiseres når behovet tilsier det. I tillegg er det lagt et rør i bakken slik at det også kan trekkes en strømledning ned mot den store p-plassen senere igjen.

Ny lekeplass:
Oppgradering av lekeplassen med nye lekeapparater, noen enkle treningsapparater, et område for grilling og fornying av sandkasse. Sameiet fikk støtte fra USBL på 70.000,- slik at det kunne jobbes med en litt større budsjettramme.

Maling av hus:
Maling av de siste husene ble fullført sommeren 2022.

Samarbeid med nabosameier:
Styret har fortsatt samarbeidet med 3 nabosameiene, hvor det i denne perioden har vært et tettest samarbeid med Sameiet Kristine Bonnevies vei 5-14, da særlig ang. vintervedlikeholdet og ny felles søppel løsning.

Vedtak på årsmøte 2024:
Årsmøtet 4. juni 2024 i sameiet Kristine Bonneviesvei 9-26 gir styret fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke lånefinansieringen med inntil kr 500.000.- Lånet skal kun dekke opp for likvidmessige belastninger som det ikke er finansielt forsvarlig å dekke av den ordinære driften. Et vilkår er også at kostnaden relateres til avgrensede utforutsatte hendelser/prosjekter. Låne- beslutningen krever et enstemmig styre inklusive varamedlemmer, og fullmakten gjelder fram til årsmøtet 2025.

Oppdaterte rutiner for fellesvaskeri.

Rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26:
For å bøte på holkeforholdene vinterstid, har styret sett på hvordan dette løses i andre sameier, og veldig mange har rekkverk der folk må gå i hellinger.
Sameiet vedtar at det oppføres et rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26 med en kostnadsramme på kr. 100.000,-.

I følge styreleder vil det bli sendt ut innkalling til årsmøte 2025 i midten av mai.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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 46 964,- pr. 31.03.2025

Sameiet har lån i Handelsbanken:

Lånenummer: 83987202893
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 31.03.2025: kr. 4 703 404,-
Andel av saldo: kr. 46 964,-
Første termin/første avdrag: 30.08.2021 (siste termin 30.07.2033)

Ihht. felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Fellesformue
Kr 22 514,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 739 880,-. I 2024 ble det budsjettert med et underskudd på kr. -69 088,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig økte driftskostnader samt oppføring av et rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26 med en kostnadsramme på kr. 100.000,-
.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgave.

Vedtekter og husordensregler
Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Bodfordelingen kan endres med to tredjedels flertall.

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes vanligvis felles dugnad to ganger i året (høst og vår). Det oppfordres til å stille opp på disse.

Se husordensregler samt vedtekter §4 og § 19 for informasjon om beboernes vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det kun tillatt med totalt to husdyr pr. leilighet. Eiere med særlige grunner kan søke styret om dispensasjon fra denne regelen. I følge vedtekter §24.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1421927

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 22 498 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra Kristine Bonnevies vei og stikkveier på sameiets eiendom.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et godt etablert, barnevennlig og populært boligområde på Tonsenhagen med nærhet til "alt." Tonsenhagen torg er nærmeste "sentrum" med dagligvare (Kiwi) og kafé. Fra torget er området godt dekket med busstransport hvilket gjør tilgangen til større tilbud på Linderud senter eller resten av byen svært enkel! Årvoll Senter er også beliggende like i nærheten. Her finner du både frisør, kafé, stor dagligvareforretning, tannlege m.m.

I nærområdet finner du blant annet Lillomarka som byr på tur- og rekreasjonsmuligheter for alle med mangfoldige turstier og preparerte skiløyper, hoppbakker i Linderudkollen, alpinanlegg i Grefsenkollen og Årvoll gård med dyr, kafé og utleielokale.

Fra boligen er det også kort vei til Oslos beste alpinbakke, Grefsenkollen, og Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt over fjorden og hovedstaden, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Kiwi, Rema 1000 og Meny. Ønsker du ytterligere servicetilbud har både Linderud og Økern senter et godt og variert utvalg. Det er kort vei til Storo med Oslos største kjøpesenter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Området gir meget god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Med bil fra Tonsen tar det ca. 6 min til Økern, 10 min til Oslo S, 11 min til Furuset og 32 min til Oslo lufthavn.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av leilighetsbygg.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærheten er blant annet Skauen barnehage, Sletta barnehage, Kolåsbakken barnehage og Tonsenhagen barnehage.

Tilhører her Tonsenhagen barneskole, ca 10 minutter gange fra boligen.

Andre skoler i nærheten er:
Årvoll skole (1-10 trinn) ca 18 min gange.
Linderud skole (1-10 trinn) 24 min min gange.
Veitvet skole (1-10 kl.) ca. 6 min kjøretur.
Bjerke videregående skole ca. 22 min gange.
Kuben videregående skole ca. 9 min kjøretur.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring balkonger i Kristine Bonnevies vei 24/26, datert 23.01.2004.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 6 balkonger i Kristine Bonnevies vei 9-26, datert 13.11.2020.
Det foreligger ferdigattest for etablering av brannalarmanlegg i Kristine Bonnevies vei 9-26, datert 10.01.2023.

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.

Det foreligger arkivkort datert 1965. Arkivkort er forgjengeren til ferdigattest. Arkivkort er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At arkivkort 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.

Bygningstegninger:
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Walk-in closet/garderoberom inn fra soverom er byggemeldt som kott.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

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 bolig.
Reguleringsbestemmelser:
S-2864: Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.
V080862: Bebyggelseplan for Akers mek. Verksted gnr. 87 bnr. 26. V080862 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Kristine Bonnevies vei 18. Saken gjelder fasadeendring og oppføring av tak over balkong. Saksnummer 202215174.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202215174

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/87/26/99:
27.03.1956 - Dokumentnr: 3805 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1956 - Dokumentnr: 12501 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1956 - Dokumentnr: 14438 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1958 - Dokumentnr: 3506 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1958 - Dokumentnr: 3577 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1958 - Dokumentnr: 3966 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1958 - Dokumentnr: 4570 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1958 - Dokumentnr: 6039 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1962 - Dokumentnr: 705 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1962 - Dokumentnr: 5442 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1962 - Dokumentnr: 15145 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1963 - Dokumentnr: 15107 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1964 - Dokumentnr: 1168 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1964 - Dokumentnr: 3374 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1964 - Dokumentnr: 5135 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1965 - Dokumentnr: 10014 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:87 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1984 - Dokumentnr: 15069 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
75% AV FØRSTE TGL. OVERDRAGELSESSUM.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2007 - Dokumentnr: 248554 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Oppføring av bod/søppelskur.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra direktøren i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1984 - Dokumentnr: 15069 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/5290
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 100 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.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter vedtektene, forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr 10 000 i hver seksjon, samt i bygningens assuranse/erstatningssum. Panteretten er uten opptrinnsrett, og har prioritet etter 75 % av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

Verneklasse/SEFRAK

Nei.

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.

Det er ikke ringeklokke/døråpner i leiligheten.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 969,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 6 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 483,-

Samlet skal selger betale kr. 131 143,- 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. 3 900,-.

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 24. april 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Kristine Bonnevies vei 26

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Kristine Bonnevies vei 26, 0592 OSLO

Oppdragsnr: 10370

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering med tiden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Kullfilterventilator, manglende separat avtrekk fra kjøkken.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
2. etasje	52			
Sum	**52**	**5**		
Totalt bruksareal	**57**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entre, stue, kjøkken, soverom, omkl. rom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	52	52		Bad, entre, stue, kjøkken, soverom, omkl. rom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1964

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m² (bod nr. 26-201).

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Utbedret fall, ny membran, fliser, sanitærutstyr og baderomsinnredning.	Egeninnsats	

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 18 mm.

Vurdering
Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Fliser, enstavs parkett, trestavs parkett og laminat.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Malt trepanel/panelplater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,13-2,56 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Enkelte koblinger i rør-i-rør system i kjøkken.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert under kum i kjøkken.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1

Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2013. Berederen er montert i benkeskap i kjøkken.
Avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med beredrens strømtilførsel?
Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte i bad
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, tilfredstillende i bad.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Epoq kjøkkeninnredning fra 2015.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022 med ny membran, utbedring av fall, fliser, baderomsinnredning og sanitærutstyr. Sluk og røropplegg er ikke utskiftet. Arbeidet er utført som egeninnsats/dugnad.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk og hjelpesluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket i dusjsone.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist, badets størrelse må tas i betraktning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil- og belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Større oppgradering i 2015.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, samsvarserklæring signert og datert: 17.09.2015 for følgende opplyste arbeider:

- Bytte kurssikringer i sikringsskap.
- Opplegg og montering av stikkontakt i soverom.
- Opplegg og montering av lampe i soverom og bod.
- Montering av stikkontakter i stue og kjøkken.
- Montering av panelovn i stue.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	3. apr. 2025
Selger/eier til stede	Lord Fredrik Teig Bergstrøm
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Kristine Bonnevies vei 26, 0592 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-87/26/0/99
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	22500 m²
Hjemmelshaver	Lord Fredrik Teig Bergstrøm

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bergstrøm, Lord F Teig	9578-5999-4-3367607	2025-04-21 16:01:41

SIGNICAT 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
21. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0177/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristine Bonnevies vei 26, 0592 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Lord Fredrik Teig Bergstrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Dekket av Sameiet
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet Membran, nye baderomsmøbler, nye fliser på gulv og vegg.

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

Arbeid som er utført: Jeg slipte betongen, La ny smøremembran, Ny klemring ved sluk.

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

Arbeid som er utført: Jeg slipte betongen, La ny smøremembran, Ny klemring ved sluk. og tilslutt flislagt hele rommet.

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Det var lekkasje i tidligere membran, Derfor jeg pusset opp badet i 2022 og utbedret skadene.

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: Har tilstandsrapport fra April 2025.

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? Tilstandsrapport fra 2025.

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?

Ja

Beskriv: Jeg har ingen dørklokke i min bo enhet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0177/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bergstrøm, Lord F Teig	**2025-04-21**

Identifikasjon

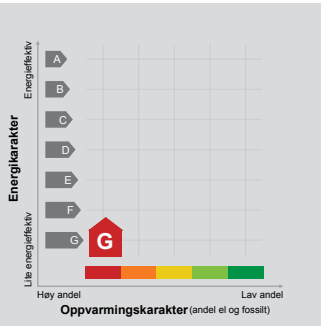
bankID Bergstrøm, Lord F Teig

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kristine Bonnevies vei 26
Postnummer	0592
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	99
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300573931
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-101330
Dato	02.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 4 982 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 982 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligopplysninger:

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26
KRISTINE BONNEVIES VEI 26
0592 OSLO

Vår ref.: 1135/99
Type: Boligsameie
Eiere: Lord Fredrik Teig Bergstrøm

Fødselsdato eier: 03.06.1994

Organisasjonsnr: 971 568 771 **Seksjonsnr:** 99

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 795**

Felleskostnader: Felleskostnader drift 2 795

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	46 964	Gjeld siste årsoppg.:	47 982
Klient ajourf. lån:	4 772 602	Klient gj. s. årsoppg.:	4 805 417

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987202893, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 31.03.2025: 4 703 404
Andel av saldo: 46 964
Første termin/første avdrag: 30.08.2021 (siste termin 30.07.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Torbjørn Myrvang
Adresse: Kristine Bonnevies vei 22
Postnr/-sted: 0592 OSLO
Telefon: Mob.: 93096185
E-post: kristine.bonnevie.9.26@gmail.com
Webside: https://kbv9-26.borettslag.net/

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	47 982	Andre inntekter:	1 049
Annen formue:	22 514	Utgifter:	3 760		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	99	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964		
Gårds/bruksnr:	87/26 - seksjon:99		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22498

Boligopplysninger:

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26
KRISTINE BONNEVIES VEI 26
0592 OSLO

Vår ref.: 1135/99
Type: Boligsameie
Eiere: Lord Fredrik Teig Bergstrøm

Fødselsdato eier: 03.06.1994

Organisasjonsnr: 971 568 771

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1421927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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



INNKALLING 2024

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00
Tonsenhagen skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Tid og sted: Tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Tonsenhagen skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26 (Forslaget er fremmet av styret)

5.2 Sak fra Veslemøy Myrstad : Rutiner for vaskerier

5.3 Budsjett 2025 og revisjon budsjett 2024

5.4 Lånefullmakt til styret (Forslaget er fremmet av styret)

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av medlemmer uteareal komite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 102 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26 (Forslaget er fremmet av styret)

For å bøte på holkeforholdene vinterstid, har styret sett på hvordan dette løses i andre sameier, og veldig mange har rekkverk der folk må gå i hellinger.

Dette er bakgrunnen for at årets budsjettforslag har et punkt med oppføring av et rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26. Flere detaljer om saken vil bli lagt frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar at det oppføres et rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26 med en kostnadsramme på kr. 100.000,-

5.2 Sak fra Veslemøy Myrstad : Rutiner for vaskerier

Forslag på å gjennomgå hvilke leiligheter som bruker fellesvaskeriet og henge opp en liste i hvert vaskeri med nummer på låsen og navn/telefon sånn at brukere som har 'glemt' eller som presser seg inn mellom tider uten å ha satt seg opp kan nås og at brukerne ansvarliggjøres.

Enklest er det om alle som kommer inn skriver det opp selv på lista, men kan hende det ikke er gjennomførbart. Kan hende at noen enheter som f. eks leies ut ikke har nøkler og derfor bruker det uten å ha reservert tid.

Samtidig kan tiden før man kan bruke vaskeriet utvides til 20 minutters forsinkelse - da busstider for tiden er vanskelige å forholde seg til og at noen kan bli forsinket av en grunn.

Forslag til vedtak: Tiltak:

1) Kartlegge låser og nummer - evt gå til innkjøp av nye sett som merkes.
2) Lage liste med navn og telefonnummer - evt kun telefonnummer som henges opp i vaskeriene.
3) Utvide oppstart til 20 minutter etter oppsatt tid før noen andre tar den reserverte tiden.

Styrets innstilling: Noe lignende har vært forsøk for noen år siden, men særlig det med liste som inneholdt telefon nummer vakte reaksjoner ang. personvern.

Styret støtter forslags stillers sitt forslag til vedtak, med fortsatt at listen over hvem som disponerer den enkelte lås, kun inneholder hus og leilighets nummer.

Et passende tidspunkt vil være når låsetavlen uansett kan tømmes med styrets master-key i forbindelse med opp-pussing av vaskeriets gulv

5.3 Budsjett 2025 og revisjon budsjett 2024

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Budsjett 2025 og revidert budsjett 2024 godkjennes

Budsjett 2025 revideres deretter på årsmøte våren 2025

5.4 Lånefullmakt til styret (Forslaget er fremmet av styret)

Av praktiske, men også økonomiske grunner vil styret be om årsmøtes fullmakt til å kunne øke sameiets langsiktige lån med inntil kr 500.000.- dersom behovet ut fra en aktuell uforutsett situasjon skulle oppstå. Forutsetningen er at det ikke er forsvarlig å dekke eventuell ekstrakostnad av den ordinære driften, basert på vår likviditetsmessige nødvendige robusthet.

Lånefullmakten er også med tanke på å unngå å øke fellesutgiftene mer enn det styret pr. i dag mener er nødvendig, men samtidig gi styret det nødvendige handlingsrom hvis noe uforutsett skulle inntreffe.

Forslag til vedtak: Årsmøtet 4. juni 2024 i sameiet Kristine Bonneviesvei 9-26 gir styret fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke lånefinansieringen med inntil kr 500.000.- Lånet skal kun dekke opp for likvidmessige belastninger som det ikke er finansielt forsvarlig å dekke av den ordinære driften. Et vilkår er også at kostnaden relateres til avgrensede utforutsatte hendelser/prosjekter. Låne- beslutningen krever et enstemmig styre inklusive varamedlemmer, og fullmakten gjelder fram til årsmøtet 2025.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torbjørn Myrvang (2023-2024)
Styremedlem, Alexander Borch (2023-2024)
Styremedlem, Cecilie Kolflaath Larsen (2023-2024)
Varamedlem, Pernille Wroldsen (2023-2024)
Varamedlem, Line Fasteraune (2023-2024)

Utdrag fra vedtektene:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Minst to av styremedlemmene skal være sameier.
Styret med eventuelle varamedlemmer velges på sameiermøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer, og for ett år. Styreleder velges særskilt.
Kun fysiske personer kan være styre- eller varamedlemmer.

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2024-2025.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av medlemmer uteareal komite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 402 528**	**4 258 567**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	739 880	-1 440 580
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-384 268	-415 459
B. Endring arbeidskapital	**355 612**	**-1 856 039**
C. Arbeidskapital	**2 758 140**	**2 402 528**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 119 490	2 842 388
Kortsiktiggjeld	-361 350	-439 860
C Arbeidskapital	**2 758 140**	**2 402 528**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 782 128	2 782 128	2 782 000	3 199 000
Sum leieinntekt		**2 782 128**	**2 782 128**	**2 782 000**	**3 199 000**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	1 225 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	319 600	35 000	0
Sum annen inntekt		**1 225 000**	**319 600**	**35 000**	**0**
Sum inntekt		**4 007 128**	**3 101 728**	**2 817 000**	**3 199 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	14 382	11 633	12 000	14 382
Styrehonorar	4	102 000	82 500	110 000	102 000
Driftskostnad					
Energikostnad		127 123	125 533	158 000	174 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	460 872	397 931	404 000	479 000
Kommunale avgifter/renovasjon		673 177	563 266	460 000	740 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 820	5 475	5 000	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	54 206	11 929	33 000	34 000
Reparasjon og vedlikehold	8	723 433	2 435 924	305 000	605 000
Revisjonshonorar		9 569	8 950	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		140 962	136 989	136 000	147 000
Andre honorar		36 876	0	0	0
Kontorkostnad		280	0	0	0
TV/bredbånd		265 500	236 002	296 000	273 000
Kontingenter og gaver		2 900	2 650	2 000	0
Forsikringer		387 904	330 132	284 000	347 000
Andre kostnader		18 638	9 865	42 000	40 000
Sum kostnad		**3 023 642**	**4 358 778**	**2 258 000**	**2 972 382**
Driftsresultat		**983 486**	**-1 257 050**	**559 000**	**226 618**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		101 152	56 835	30 000	55 000
Rentekostnad		344 758	240 365	297 000	350 706
Netto finansposter		**243 606**	**183 530**	**267 000**	**295 706**
Årsresultat		**739 880**	**-1 440 580**	**292 000**	**-69 088**
Overført sameiekapital		739 880	-1 440 580	0	0
SUM OVERFØRINGER		**739 880**	**-1 440 580**	**0**	**0**

Balanse 2023 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 626	13 519
Andre kortsiktige fordringer		5 242	3 693
Forskuddsbetalte kostnader		136 481	403 768
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 968 141	2 421 408
Sum omløpsmidler		**3 119 490**	**2 842 388**
SUM EIENDELER		**3 119 490**	**2 842 388**

Balanse 2023 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 432 640	-3 172 520
Sum opptjent egenkapital		**-2 432 640**	**-3 172 520**
Sum egenkapital	**9**	**-2 432 640**	**-3 172 520**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	5 190 780	5 575 048
Sum langsiktig gjeld		**5 190 780**	**5 575 048**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 105
Leverandørgjeld		158 207	419 183
Skyldig off. myndigheter		0	1
Påløpne renter		2 104	1 680
Annen kortsiktig gjeld		201 039	11 892
Sum kortsiktig gjeld		**361 350**	**439 860**
Sum gjeld		**5 552 130**	**6 014 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 119 490**	**2 842 388**

Sted:_____ Dato:_____

Torbjørn Myrvang Styreleder	Cecilie Kolflaath Larsen Styremedlem	Alexander Borch Styremedlem

1135 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 Org. nr 971568771

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 100 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 87, b.nr 26 i Oslo kommune. Eiertomt på 22 810 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP1421927.

Noter årsregnskap 2023 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 782 128	2 782 128
Sum	**2 782 128**	**2 782 128**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2023	2022
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	1 225 000	0
Sum	**1 225 000**	**0**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	319 600
Sum	**0**	**319 600**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 382	11 633
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	102 000	82 500
Sum	**116 382**	**94 133**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 500
6310 Fast vaktmestertjeneste	98 839	95 681
6360 Annet renhold, sanitærartikler	0	119
6361 Fast renhold	113 375	112 875
6362 Skadedyrutryddelse	14 476	14 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	200 320	37 128
6392 Avfallshåndtering	15 590	9 068
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 272	126 560
Sum	**460 872**	**397 931**

1135 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 Org. nr. 971568771

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Andre lisenser	5 820	5 475
Sum	**5 820**	**5 475**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	637
6540 Inventar	1 758	499
6543 Vaskerianlegg	45 119	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 103	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 828	1 211
6552 Driftsmateriell	2 399	9 582
Sum	**54 206**	**11 929**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	5 108	0
6603 Vedlikehold elektro	422 149	251 433
6610 Andre vaktmestertjenester	0	42 853
6613 Vedlikehold uteområder	72 356	96 063
6616 Vedlikehold vaskeri	51 572	11 339
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	37 313	737 746
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	35 095	0
6630 Egenandel forsikring	22 000	20 000
6643 Glassarbeid/Vindu	70 859	0
6644 Fasade/balkonger	0	1 217 689
6648 Vedlikehold dører og porter	6 981	58 801
Sum	**723 433**	**2 435 924**

Noter årsregnskap 2023 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 172 520	739 880	-2 432 640
Sum opptjent egenkapital	**-3 172 520**	**739 880**	**-2 432 640**
Sum egenkapital	**-3 172 520**	**739 880**	**-2 432 640**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987202893**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.25 %
Beregnet innfridd:	30.07.2033
Opprinnelig lånebeløp:	6 167 464
Lånesaldo 01.01:	5 575 048
Avdrag i perioden:	384 268
Lånesaldo 31.12:	**5 190 780**
Saldo 5 år frem i tid:	2 929 245

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987202893	52	54 990	2 859 480
	18	51 831	932 958
	14	49 089	687 246
	2	46 138	92 276
	6	45 870	275 220
	8	42 949	343 592

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

1135 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 Org. nr. 971568771

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet K Bonneviesv 9-26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Styreleder	Torbjørn Myrvang (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Alexander Borch (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Cecilie Kolflaath Larsen (sign.)	08.05.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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, 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: Z2MY8-7WQ50-1O1EG-2OWXY-X8X3Y-XG6FE

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z2MY8-7WQ50-1O1EG-2OWXY-X8X3Y-XG6FE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-05-13 06:15:50 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z2MY8-7WQ50-1O1EG-2OWXY-X8X3Y-XG6FE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Torbjørn Myrvang
Styremedlem, Alexander Borch
Styremedlem, Cecilie Kolflaath Larsen
Varamedlem, Pernille Wroldsen
Varamedlem, Line Fasteraune

Styret i Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971568771
Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 består av 100 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1421927. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet K Bonneviesvei 9-26 har et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av styreperioden 2023/2024:

- Innskjerping av USBL sin vaktmester tjeneste ang. tiltak mot holke
- Inspeksjon av brannsikkerhet i alle leiligheter hus 9-11 inkl. bytte av brannslukningsapparat og batteri i røykvarslere ved behov.
  Dette gjentas med ca. 3 års mellomrom pr. hus
- Opplæring i bruk av brannvarslingsanlegg som del av dugnad
- Planlegge oppgradering av lekeplass inkl. HMS

Styrets arbeid

1. Årsmøter
Årsmøte våren 2023 ble avholdt som et ordinært fysisk møte. Det har i denne perioden ikke vært avholdt ekstraordinære sameiermøter.

Denne årsmelding skal ikke vedtas, den er kun for orientering, men det blir mulighet til å stille spørsmål om årsmeldingen på sameiermøtet, og styret vil også presentere den i stikkords form.

2. Viktigste saker i denne styreperiode
Styret har hatt 6 styremøter.

Viktigste saker som styret har jobbet med er:

a. Inspeksjon av brannsikkerhet i alle leiligheter hus 9-11 inkl. bytte av brannslukningsapparat og batteri i røykvarslere ved behov.
Dette er noe som gjøres med ca. 3 års mellomrom, slik at øvrige hus tas i 2025 / 2026.

b. Sak vi vedtok på sameiermøte våren 2022 ang. nedgravd løsning for søppelhåndtering, nærmer seg nå en løsning. Bymiljøetaten gikk i 2023 vekk fra kravet om snuplass, mens den nye plasseringen vi vedtok på årsmøte i 2023 i større grad påvirket vårt nabosameie. Dette med nabosameiet har vist seg å bli en vinn-vinn situasjon der de nå i april 2024 har vedtatt å bli med på en felles løsning sammen med oss. Dette er fordelaktig da en p-plass som blir berørt av parkeringsforbud mellom 07:00 og 15:00 til dels er på deres tomt, samt at kostnaden for vårt sameie blir mye lavere med en felles løsning. Etter at de siste avklaringer ble gjort i april 2024 vil prosjektet blir gjennomført høsten 2024. Det er pr. 1/5-2024 søkt støtte fa USB Bomiljøfond til prosjektet på vegen av begge sameier, utfall er ikke kjent når denne årsmelding ble laget.

c. Lademuligheter for el-biler etappe en ble i 2023 fullført med de 4 første plasser, samt at de neste 4 plasser også raskt kan realiseres når behovet tilsier det. I tillegg er det lagt et rør i bakken slik at det også kan trekkes en strømledning ned mot den store p-plassen senere igjen.

d. Den sak de har blitt jobbet mest med er den nye lekeplassen, der vi heldigvis fikk en støtte fra USBL på 70.000,- slik at vi kunne jobbe med en litt større budsjettramme. Saken presenteres nærmere på årets sameiermøte.

3. Regnskap 2023 og budsjett 2024 / 2025
Regnskapet for 2023 stemmer bra med budsjett vedtatt på det sameiets årsmøte 2022 og revidert på årsmøte 2023. Fakturaen for gravearbeid utført i 2023 ble fakturert oss med et alt for høyt beløp, og vi mottok ikke rett fakturabeløp på 186 tusen før i mai 2024, se også vedlegget om budsjett ang. dette.

Styret foreslår at overskuddet legges til egenkapitalen. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller boligsameiets stilling. Revidert budsjett for 2024 og budsjett for 2025, er en del av de saker som skal vedtas på årsmøte nå våren 2024.

4. Uteareal
Styret er svært godt fornøyd med utearealkomiteens arbeid med grønnsakhage, dugnader og alle andre tiltak for et godt og hyggelig bomiljø.

5. Rutiner for skiltbestilling
Postkasse skilt kan bestilles på https://skiltbutikken.posten.no/pk-stort-hvit-7004

Det å bestille navneskilt til dørklokke hos Jernia på Linderud fungerte så dårlig at sameiet i stedet har inngått en avtale med Hemer Lås & Dørtelefon AS der sameiet tar kostanden. Se 'Praktisk info' på vår hjemmeside https://kbv9-26.borettslag.net angående hvordan

du går frem.

NB! La alltid vår vaktmester ta seg av monteringen, ellers kan man fort ødelegge noe i calling anlegget.

6. Samarbeid med nabosameier
Styret har fortsatt samarbeidet med 3 nabosameiene, hvor det i denne perioden har vært et tettest samarbeid med Sameiet Kristine Bonnevies vei 5-14, da særlig ang. vintervedlikeholdet og ny felles søppel løsning.

7. Vaktmestertjenesten
Vi har sammen med våre 3 nabosameier en avtale om vaktmestertjenester med USBL. Vår avtalepartner heter USBL Boservice AS, og vår hovedkontakt er Lars (tlf. 957 86 264) mens vår forrige kontakt Aleksander (tlf. 468 43 526) fortsatt kan kontaktes hvis Lars ikke er å treffe. Normal arbeidstid er 07:30 - 15:00.

Vi er ikke fortsatt ikke helt fornøyde med den jobb USBL har gjort ang. både brøyting, strøing og fjerning av is, og vil sammen med de 3 andre sameier fortsatt være i en dialog med USBL om dette. Det har dog vært bedre denne vinter enn de 2 foregående, og styret ser positivt på at USBL har en traktor stående oppe hos oss, og ikke lenger har satt ut jobben til den underleverandør som alle parter er enige om fungerte svært dårlig i 2022. Sist vinter ble underleverandør benyttet en gang på sameiets henvendelse ang. skrapping av is med utstyr som er kraftigere enn det USBL besitter. Ett av forbedringspunktene er å slippe til på sameiets p-plasser uten å måtte taue vekk biler, her ønsker vi bl.a. at USBL skilter i forkant når behovet tilsier det.

8. Forretningsførsel, forsikringssaker og annen kontakt med USBL
Styret er veldig godt fornøyd med hvordan vår forretningsførsel og rådgiving har fungert. Styrets hovedkontakt hos USBL er nå Hanna Skilbrei Bøen. USBL har strammet inn på kontakt fra seksjonseiere og leietakere, slik at de må gå via USBL kundesenter tlf. 22 98 38 00, mens vaktmester fortsatt kan kontaktes direkte.

Sameiets forsikring hos IF håndteres av USBL sin forsikringsavdeling. Når det gjelder forsikringssaker er dette noe som må meldes inn via styret på email kristine.bonnevie.9.26@gmail.com, og av ting som kan skje i en leilighet er det særlig vannskader som kan falle inn under sameiets forsikring. Kontakt alltid rørlegger direkte i akutte tilfeller uten å vente på andre avklaringer.

9. Beboersaker/Trivsel
Parkering
Det er ikke lov å parkere på stikkveier i sameiet. Det er heller ikke lov å parkere ved snuplassen utenfor nr. 11/13, her er kun korte stopp tillatt. Det er kun lov å kjøre innenfor bommene og stoppe ved snuplassen ved nødvendig av og pålessing. Ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene kan kjøretøyet bli tauet bort uten ytterligere varsel.
Husk at parkerte biler ved oppgangene kan hindre utrykningskjøretøyer i å komme raskt fram. Kjøring til nr. 24/26 og 13/15 krever særs oppmerksomhet i forhold til lekeplassen. Se sameiets hjemmeside ang. regler etc. for de 4 ladeplassene utenfor hus 9/11.

Vaskeriene
Før klesvask er det er veldig viktig at lommer etc. tømmes for gjenstander som kan skade vaskemaskinen. I løpet av det siste året har vi dessverre hatt flere driftsstopp og dyre reparasjoner grunnet ovennevnte årsaker.

Søppel
Altfor ofte legges søppel utenfor våre søppelkasser, og dette er nå blitt ett av sameiets mest irriterende problemer, og årsak til at det som nevnt tidligere blir en egen sak på neste årsmøte. Søppelposer i allerede overfylte søppeldunker, slik at fugler og rotter får lett tilgang til posene er også et problem. Styret understreker at de som observeres blir pålagt og rydde etter seg. De som forårsaker ekstrakostnader som følge av hensetning av avfall eller ved feil sortering, er ansvarlig for sameiets kostander, og sameiets ekstrakostnader vil så langt det er mulig bli viderefakturert.

10. Oppsummering
Vi vil gjerne få takke for nok et fint år i et veldig trivelig sameie og retter en spesiell takk til utearealkomiteen for godt arbeid i året som har gått !

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2024

BUDSJETT 2023/2024 - SAMEIET KRISTINE BONNEVIESVEI 9-26

Rev : 5

(alle beløp i hele tusen)	Regnskap 2023		Revidert 2024		Budsjett 2025	
Budsjett 2025 blir revidert på neste årsmøte	Prosjekter	Regnskap	Prosjekter	Budsjett	Prosjekter	Budsjett
Felleskostnader fra seksjonseierne (note D)		2 782		3 199		3 359
Støtte lekeplass				70		
Salg av tomtedel (se note A)		1 225		-		-
Sum inntekter		4 007		3 269		3 359
Personalk/arb.giv.avg.		13		13		13
Honoraer		102		102		102
Energikostnader unntatt el-bil lading		127		140		154
Kommunale avgifter		673		788		867
Lisenser etc.		5		5		5
Driftsmateriell inkl. vaskerier		54		12		12
Vaktmester		375		394		417
Trappevask		114		120		127
Dugnader inkl. containere		34		36		38
Revisjon		10		11		11
Forr.fører		140		147		156
Kontorkostn		21		22		23
TV/bredb		266		279		296
Forsikring		410		431		456
Andre kostnader		100		100		106
Sum unntatt vedlikhold		2 444		1 539		1 631
Vedlikehold sum		579		1 476		570
Bommer og gjerde	72					
Ladeløsning, mer trafo-strøm og hovedtavle 9-11	280		186			
(Gravearbeider 2023 betales i 2024)						
Ny søppeløsning (felles med KB-5-14)			330			
Ombygging til sykkelboder (se note B)	-		150			
Ny vaskemaskin/tørektrommel	55		15		90	
Epoxy-belegg 2 mest slitte vaskeri gulv			60			
Oppgradering lekeplass	-		370			
Brannvern	37				50	
Ombygging fellesrom hus 18			-		150	
Rekkverk stikkvei hus 24-26			100			
Annet	30		65		80	
Sum prosjekter	519		1 276		370	
Annet vedlikehold	60		200		200	
Sum driftskostnader		3 023		4 075		3 354
Rentekost. (lån 5,2 mill pr. 31/12-2023, se note C)		-345		-364		-336
Renteinntekter (saldo 2,8 mill pr. 31/12-2023)		101		90		70
Netto finans		-244		-274		-266
Resultat budsjett		740		-1 080		-261
		2023		2024		2025
Arbeidskapital foregående regnskap		2 402		2 758		1 289
Resultat		740		-1 080		-261
Avdrag lån		-384		-389		-412
Endret arbeidskapital dette år		356		-1 469		-673
Arbeidskapital ved årets slutt		2 758		1 289		616

Noter

(A) Oppgjør i 2023 p.g.a. sen oppmåling

(B) Ombygging søppelskur til sykkelbod med fokus på tyverisikring. Dersom vi får støtte fra USBL sitt bomiljøfond økes rammen for sykkelløsninger i sameiet tilsvarende.

(C) Rente på lån er pr. 16/2-2023 på 7,25%. Budsjettet antar uendret rente ut 2024 og 7 % i 2025

(D) Felleskostnader øker med 5% pr. 1/1-2025 i dette budsjettforslag

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Tonsenhagen skole

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Tonsenhagen skole .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Van Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Van Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Siri Bløtkjær

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Stemmer: 13

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 102 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26 (Forslaget er fremmet av styret)

For å bøte på holkeforholdene vinterstid, har styret sett på hvordan dette løses i andre sameier, og veldig mange har rekkverk der folk må gå i hellinger.

Dette er bakgrunnen for at årets budsjettforslag har et punkt med oppføring av et rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26. Flere detaljer om saken vil bli lagt frem på årsmøtet.

Vedtak:
Sameiet vedtar at det oppføres et rekkverk langs stikkvei opp mot hus 24/26 med en kostnadsramme på kr. 100.000,-

5.2 Sak fra Veslemøy Myrstad : Rutiner for vaskerier

Forslag på å gjennomgå hvilke leiligheter som bruker fellesvaskeriet og henge opp en liste i hvert vaskeri med nummer på låsen og navn/telefon sånn at brukere som har 'glemt' eller som presser seg inn mellom tider uten å ha satt seg opp kan nås og at brukerne ansvarliggjøres.

Enklest er det om alle som kommer inn skriver det opp selv på lista, men kan hende det ikke er gjennomførbart. Kan hende at noen enheter som f. eks leies ut ikke har nøkler og derfor bruker det uten å ha reservert tid.

Samtidig kan tiden før man kan bruke vaskeriet utvides til 20 minutters forsinkelse - da busstider for tiden er vanskelige å forholde seg til og at noen kan bli forsinket av en grunn.

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt som støttet innsendt forslag, men uten navn og telefon nummer. Listen skal kun inneholde hus og leilighetsnummer.

1) Kartlegge låser og nummer - evt gå til innkjøp av nye sett som merkes.
2) Lage liste med hus og leilighetsnummer.
3) Utvide oppstart til 20 minutt etter oppsatt tid før noen andre tar den reserverte tiden.

Det ble vedtatt at listen skal henge i vaskeriene.

5.3 Budsjett 2025 og revisjon budsjett 2024

Se vedlegg

Vedtak:

Budsjett 2025 og revidert budsjett 2024 godkjennes

Budsjett 2025 revideres deretter på årsmøte våren 2025

5.4 Lånefullmakt til styret (Forslaget er fremmet av styret)

Av praktiske, men også økonomiske grunner vil styret be om årsmøtes fullmakt til å kunne øke sameiets langsiktige lån med inntil kr 500.000.- dersom behovet ut fra en aktuell uforutsett situasjon skulle oppstå. Forutsetningen er at det ikke er forsvarlig å dekke eventuell ekstrakostnad av den ordinære driften, basert på vår likviditetsmessige nødvendige robusthet.

Lånefullmakten er også med tanke på å unngå å øke fellesutgiftene mer enn det styret pr. i dag mener er nødvendig, men samtidig gi styret det nødvendige handlingsrom hvis noe uforutsett skulle inntreffe.

Vedtak:

Årsmøtet 4. juni 2024 i sameiet Kristine Bonneviesvei 9-26 gir styret fullmakt til, på den mest hensiktsmessige måten, å øke lånefinansieringen med inntil kr 500.000.- Lånet skal kun dekke opp for likvidmessige belastninger som det ikke er finansielt forsvarlig å dekke av den ordinære driften. Et vilkår er også at kostnaden relateres til avgrensede utforutsatte hendelser/prosjekter. Låne- beslutningen krever et enstemmig styre inklusive varamedlemmer, og fullmakten gjelder fram til årsmøtet 2025.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2024-2025.

Vedtak:

Valgt ble: Torbjørn Myrvang for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

Vedtak:

Valgt ble: Alexander Borch for 1 år.

Valgt ble: Cecilie Larsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2024-2025.

Vedtak:

Valgt ble: Pernille Wroldsen for 1 år.

Valgt ble: Sunniva Holberg for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Elin Aakre

Maaike Lahaise

6.5 Valg av medlemmer uteareal komite

Vedtak:

Valgt ble:

Elin Aakre

Maaike Lahaise

Kristian Karijord

Møteleder, Kong Van Truong /s/

Protokollvitne, Siri Bløtkjær /s/

VEDTEKTER

for

Boligsameiet K Bonneviesv 9 – 26 Org.nr.: 971 568 771

Vedtatt i sameiermøte 28. april 2009, sist endret 22.oktober 2020
-
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kristine Bonnevies vei 9-26 (heretter sameiet) består av 100 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29. februar 1984.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 87 bnr 26 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruk av sameiets parkeringsarealer til plassering av andre ting enn egen og besøkendes registrerte privatbil/motorsykkel krever godkjenning av styret. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver og leier av seksjon skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan kun nektes dersom erverver eller leiers forhold gir saklig grunn til det.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Bodfordelingen kan endres med to tredjedels flertall.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter disse vedtektene, forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr 10 000 i hver seksjon, samt i bygningens assuranse/ erstatningssum. Panteretten er uten opptrinnsrett, og har prioritet etter 75 % av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

Sameierne kan ikke fremme motkrav med mindre dette er erkjent, eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av denne vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Maling av verandaer eller terrasser besørges av sameiet. Dette vedlikeholdet, samt sameiets ekstra kostnader til forsikring dekkes ved at hver veranda- eller terrasseeier betaler et kronetillegg

til fellesutgiftene. Tillegget justeres i samme takt som fellesutgiftene. Hver enkel veranda- eller terrasseeier er ansvarlig for alt øvrig vedlikehold av sin veranda eller terrasse.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Minst to av styremedlemmene skal være sameier.

Styret med eventuelle varamedlemmer velges på sameiermøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer, og for ett år. Styreleder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være styre- eller varamedlemmer.

§ 8
VALGKOMITE

Valgkomite velges av sameiermøtet blant sameierne. Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer, i tillegg skal det velges en varamann. Valgkomiteen skal finne og foreslå kandidater til sameiets styre og valgkomite. Tjenestetiden er ett år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Sameiermøte skal så sant dette er praktisk mulig, holdes på hverdager som ikke etterfølges av en fridag. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameiet opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Alle sakspapirer skal være tilgjengelig på forespørsel fra sameierne, og det skal fremgå om en sak i innkallingen er forkortet.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameier skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. Mai 1977 nr 35.

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, 323 endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og 324 etter forutgående godkjenning av styret. 325
Det er forbudt å henge opp parabolantenner synlig på fasaden 326
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes 327
av styret før byggemelding kan sendes. Alle endringer av vegger, bl.a. økt åpning mellom rom, krever 328 godkjenning av styret, og normalt også av kommunen. Årsaken er at de aller fleste vegger i sameiets 329 hus er bærevegger. En ombygging som svekker en bærevegg er nåværende seksjonseiers ansvar å rette 330 opp i, selv om ombyggingen er gjort av en tidligere eier. 331
Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge 332 spørsmålet for årsmøtet tilavgjørelse.

§ 20
SAMEIETS SKADEANSVAR

Taksert skade påført sameiers eiendom hvor årsaken er sameiets ansvar, og som ikke dekkes av sameiets forsikring, kan dekkes av sameiet med inntil kr 2.000.

§ 21
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

§ 24
REGLER OM HUSDYRHOLD I SAMEIET

Fra 1. mai 2007 er det kun tillatt med totalt to husdyr pr. leilighet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft. Eiere med særlige grunner kan søke styret om dispensasjon fra denne regelen

Husordens-regler

Oppdatert januar 2016

All informasjon i dette skrivet er formidlet fra styret i Sameiet Kristine Bonnevies vei 9-26 med organisasjonsnummer 971 568 771. Ved spørsmål, ta kontakt med styret via e-post adresse styret@kb9-26.no eller bruk kontaktskjemaet på sameiets nettside www.kb9-26.no

Hver beboer & leieboer plikter å følge husordensreglene. Reglene skal sikre beboerne ro og orden i og rundt hjemmene.

1. Ansvar

- Beboerne plikter å holde rom der det finnes vannrør eller avløpsrør så varme at rørene ikke fryser.
- Om vinteren må vinduer i kjellerrom holdes lukket for å hindre frostskader.
- Alle boder luftes godt om sommeren.
- Lys i kjeller skal slukkes når ingen oppholder seg der.
- Bruk av levende lys i fellesarealer er forbudt.
- Barn bør ikke leke i trappeoppgang, kjeller eller vaskerom.
- Dørene i kjelleren skal alltid holdes låst.
- Forøvrig er hver beboer og leietaker ansvarlig for skade vedkommende forårsaker på felles eiendom.
- På grunn av brannfare er det strengt forbudt å grille med kull på veranda og terrasse.

2. Alminnelige ordensregler i bod og fellesrom

- Gårdsplass, trappeoppganger og kjeller skal holdes fri for uvedkommende gjenstander, som emballasje, kassert inventar, sportsutstyr mm.
- Mht lagring i egen kjellerbod bør enhver vise aktsomhet ved ikke å oppbevare brannfarlig materiell ol.
- Ytterdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst.

3. Ro

- Sjenerende støy skal unngås til enhver tid.
- Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være alminnelig nattero i leilighetene og i / utenfor oppgangene.
- Det skal gis nabovarsel om en ved spesielle anledninger må bryte de ovennevnte reglene.

4. Vask av tøy med mer

- For bruk av vaskerommene gjelder en spesiell bruksanvisning som er slått opp i vaskeriene.
- Det minnes om at det ikke er tillatt å bruke vaskeriet på hverdagene før kl 7.30 etter kl 22.30 og på søndager og andre helligdager.

5. Renhold

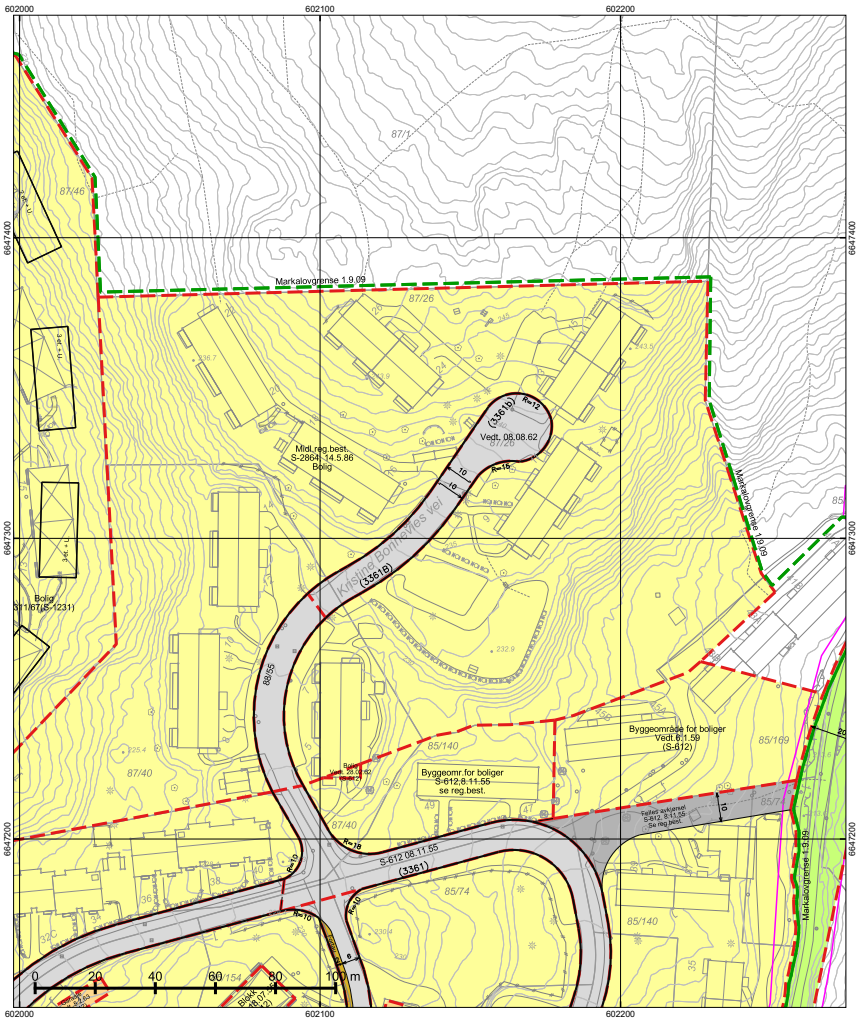
- Renholdpartner AS sørger for ukentlig renhold av oppgangen og vaskeriet. Den enkelte beboer må sørge for at oppgangen er fri for gjenstander som hinder rengjøring av fellesarealer.
- Alt avfall skal sorteres etter kommunes anvisning og pakkes forsvarlig inn og legges i søppelbeholder. Avfall skal ikke plasseres utenfor søppelskur eller container. Når større gjenstander skal kastes skal beboerne selv ta hånd om dette.

6. Bilparkering

- Biler kan kun parkeres på anviste plasser i Kristine Bonnevies vei 9-26.
- Bilkjøring på gangveiene kan kun tillates når det er strengt nødvendig.
- Brannvesenets og legevaktens biler skal til enhver tid ha lett adkomst til inngangene.

7. Vaktmestertjeneste

- Sameiet har engasjert en vaktmester som tar seg av det daglige vedlikehold.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Markagrense

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140506/ 86508787
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: KRISTINE BONNEVIES VEI 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 87/26

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

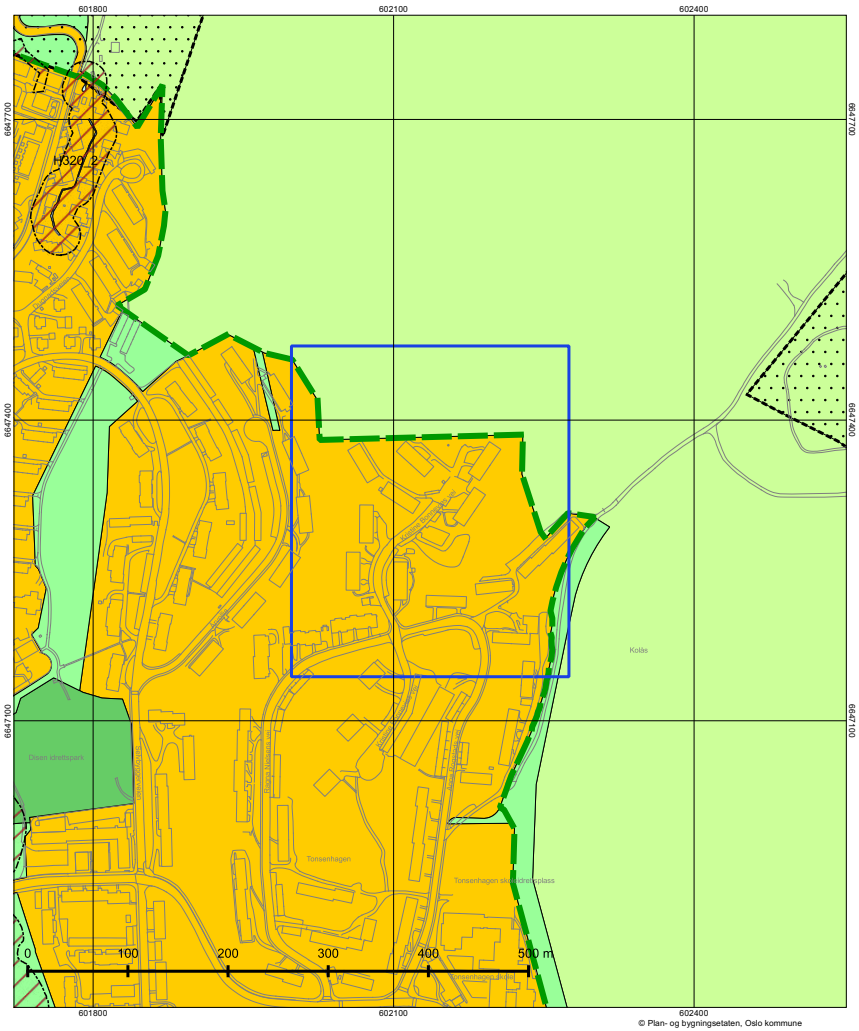
Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140506/ 86508787
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: KRISTINE BONNEVIES VEI 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 87/26

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140506/86508787
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
KRISTINE BONNEVIES VEI 26

Dato: 31.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508787
8414193

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.87 BNR. 26

Vi viser til bestilling av 20250331 for KRISTINE BONNEVIES VEI 26.

GNR. 87 BNR. 26

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.1956.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

22498 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

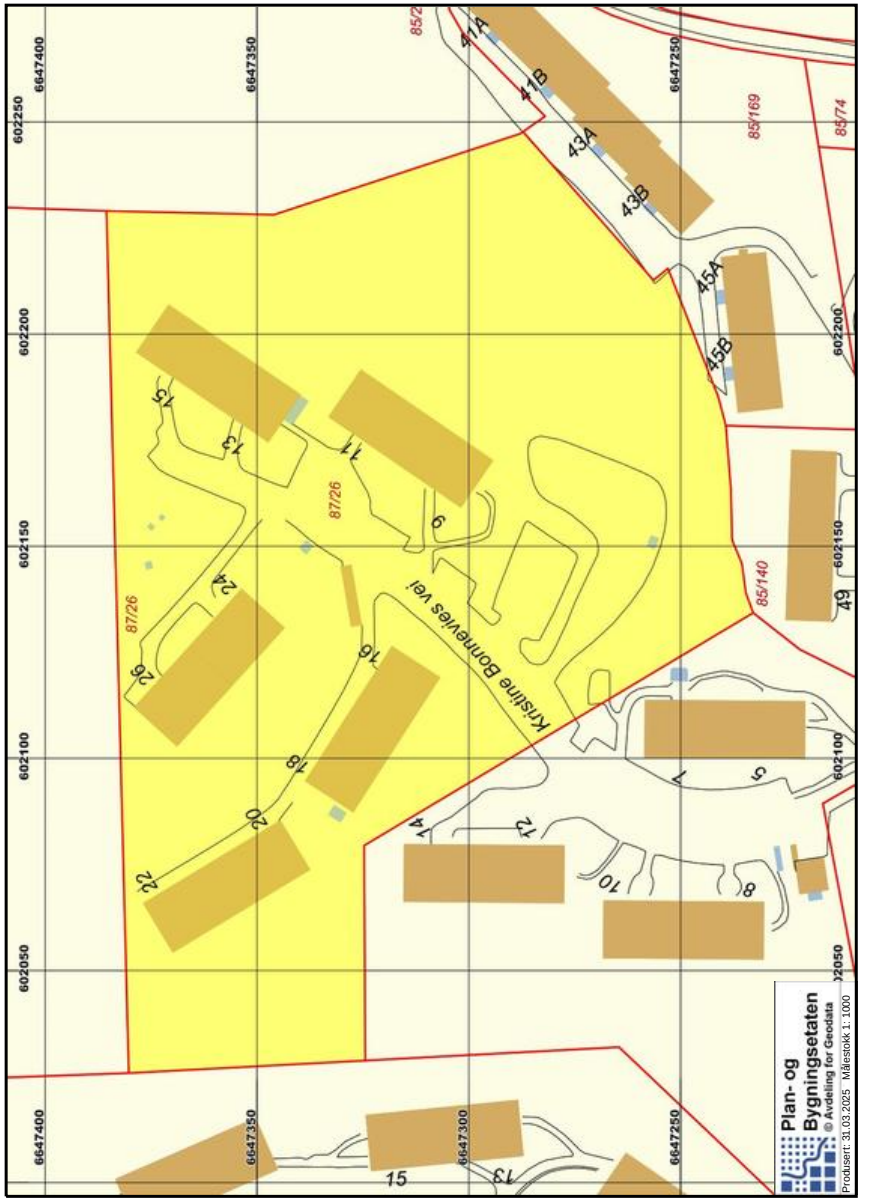
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

V080862

Bebyggelseplan for Akers mek. Verksted gnr. 87 bnr. 26

V080862 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.08.1962
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196203292
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Arbeidssted: 87/26 Blokk VI Årvoll.

Journalnr. 61/1929

Tegn. nr. 1-2-3. 4.

Arbeidets art: Boligblokk. Kun line Bommen 2 [illegible]

Innlevert 29/8-62

Bygningens art:

Byggherre: A/S Grundingen Boligselskap.

Byggemelder: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Vinderen.

Ansvarshavende: Knut Ommad-Hansen

	V 3/12-63	Byggetillatelse 25-1-64
	A 5-1-63	
		Byggetillatelse
	A	

UTTALELSER

Byplankont.	X	2/7	28/8
Helseråd			
Brannvesen			
V. & k. v.			
Gransking	Hemsl	27/8 —	
Fasaderåd			
Bygn. råd			

APPROBASJON

Dato 7/9.62	N.nr. 3024	
	Bet. 26/11-63	
Dato 26/11-63	N.nr. 3972	
	Bet. 26/11-63	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

Tillat påvist		Gravetillatelse 27/12-63	
V	B	5/12.63	
X	C1 2/7	20/11-63	
	C2		
	D		
V	E [illegible]		
	F		
	G		
X	H Planmessig [illegible]		
X	I ukl. rede [illegible]		
	J [illegible]		
	K		

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse 11/12-64		
Ferdigbes.		
Evnt mangler [illegible]		
Mangler rettet 3.9.65		
Pipeattest	8/64.	V
Gateattest 9/682	/	V
Vannattest	/64	V
Hageattest	10/65	V
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Film V	X	
Ferdigattest	17-11-65	

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

Sem & Stenersen A/S Oslo Nr. 10950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Veranda Byggekommite
v/Torbjørn Myrvang
Kristine Bonnevies vei 22
0592 OSLO

Dato: 23 JAN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199402662-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRISTINE BONNEVIES VEI 24/26	Eiendom:	87/26
Tiltakshaver:	Byggekomite Veranda, v/Torbjørn Myrvang	Adresse:	Kristine Bonnevies vei 22, 0592 OSLO
Søker:	Byggekomite Veranda	Adresse:	Kristine Bonnevies vei 22, 0592 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av den innkomne ferdigmeldingsdokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kjell Leon Stølan
Sidemannskontrollør

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGHUSET AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.11.2020
	201617016 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tommy Monge	

Adresse: KRISTINE BONNEVIES VEI 24 OG 26 Eiendom: 87/26/0/0
Tiltakshaver: HS EIENDOMSUTVIKLING AS Søker: BYGGHUSET AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Kristine Bonnevies vei 24 og 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 6 balkonger, mottatt 15.04.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617016			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		03.10.2016	1/6
Fasade nordvest og nordøst	A40-1	16.08.2019	3/3
Fasade sørøst og sørvest	A40-2	16.08.2019	3/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Med vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
HS EIENDOMSUTVIKLING AS, Enebakkveien 292, 1188 OSLO
RAGNAR MICHAEL HAMMERSTAD, NICO HAMBROS VEI 133, 0969 OSLO
Silje Seierstad

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRANNTEK AS
Hukenveien 7
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.01.2023
	202213119 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	KRISTINE BONNEVIES VEI 9 -26	Eiendom:	87/26/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET K BONNEVIESV 9-26	Søker:	BRANNTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kristine Bonnevies vei 9 -26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av brannalarmanlegg, mottatt 30.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

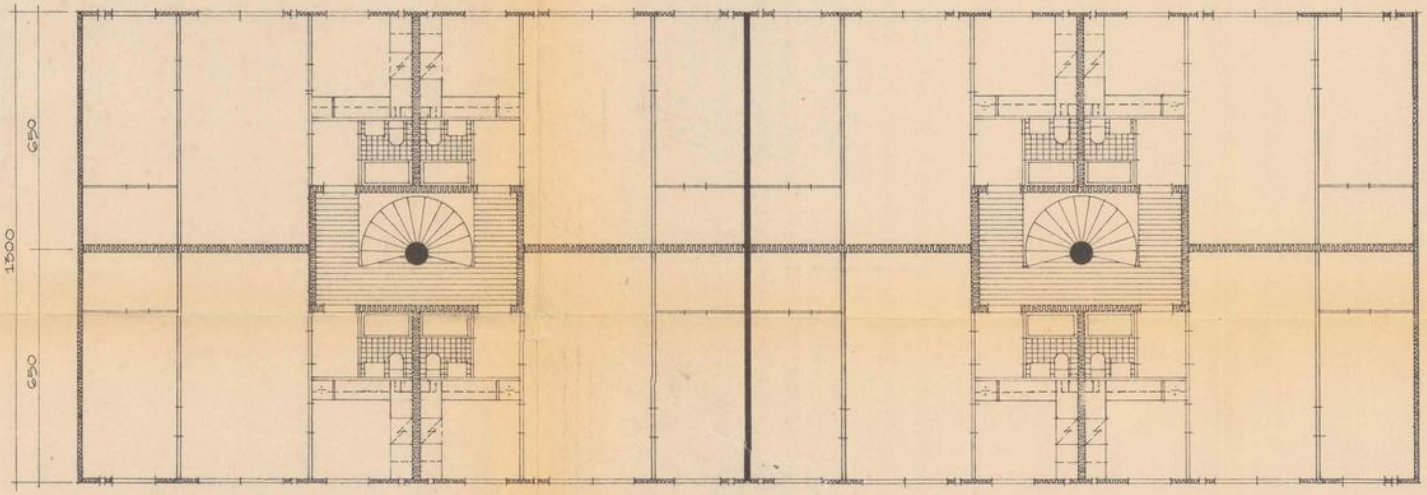
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

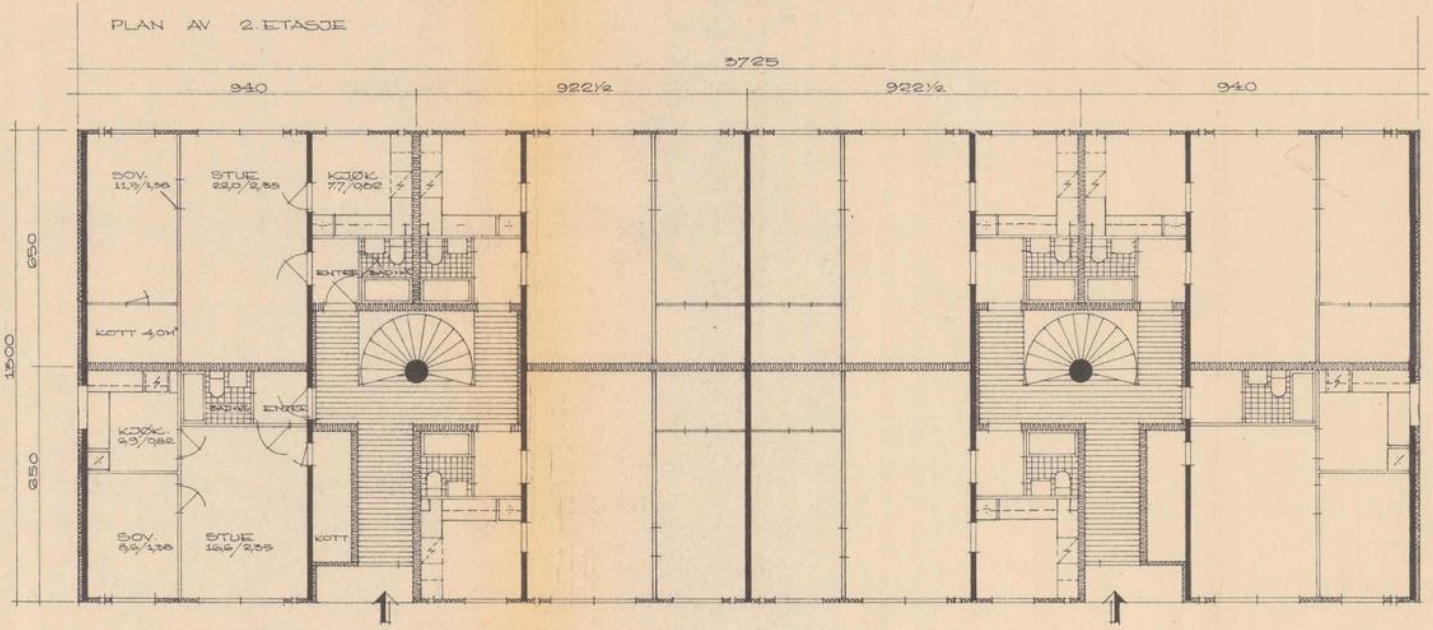
Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET K BONNEVIESV 9-26, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

2

DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.

AKERS MEK. VERKSTED

G.NR. 87 B.NR. 26

A/s SELVAAGBYGG

PLAN AV 1. og 2. ETASJE

BLOKK 6

TEGNET	19.3.62	GH
MÅL	TEGN. NR.	REV.
1:100	46 - 104	

DAGBOKFØRT

30.MRS.84 015069

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

til

Byskriveren i Oslo

Eiendommen gnr. 087 bnr. 0026 i Oslo kommune,
eier: A/S Grundingen Boligselskap, Oslo,

begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Undertegnede erklærer at:

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er enheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget w.c. og bad innenfor bruksenheten.

b) fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

c) Oslo kommune har gitt tillatelse til seksjonering.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring.

Det vedlegges situasjonsplan, plantegninger over alle etasjer hvor bruksenhetenes grenser og deres seksjonsnummer tydelig er angitt. Bilagene er fortløpende nummerert fra 1 - 16. Bygningene har ikke loft.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr. 10.000 i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Denne panterett som er uten opptrinnsrett er prioritert etter 75% av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

GNR. 087, BNR. 0026, OSLO

Fordelingsliste (forts.)

Snr.	Formål	Brøk
81	Bolig	49/5290
82	"	49/5290
83	"	49/5290
84	"	49/5290
85	"	55/5290
86	"	55/5290
87	"	55/5290
88	"	55/5290
89	"	46/5290
90	"	55/5290
91	"	55/5290
92	"	46/5290
93	"	55/5290
94	"	55/5290
95	"	55/5290
96	"	55/5290
97	"	55/5290
98	"	55/5290
99	"	55/5290
100	"	55/5290
	SUM	5290/5290

Oslo, den 29. februar 1984

A/S GRUNDINGEN BOLIGSELSKAP

Egil Bråthen

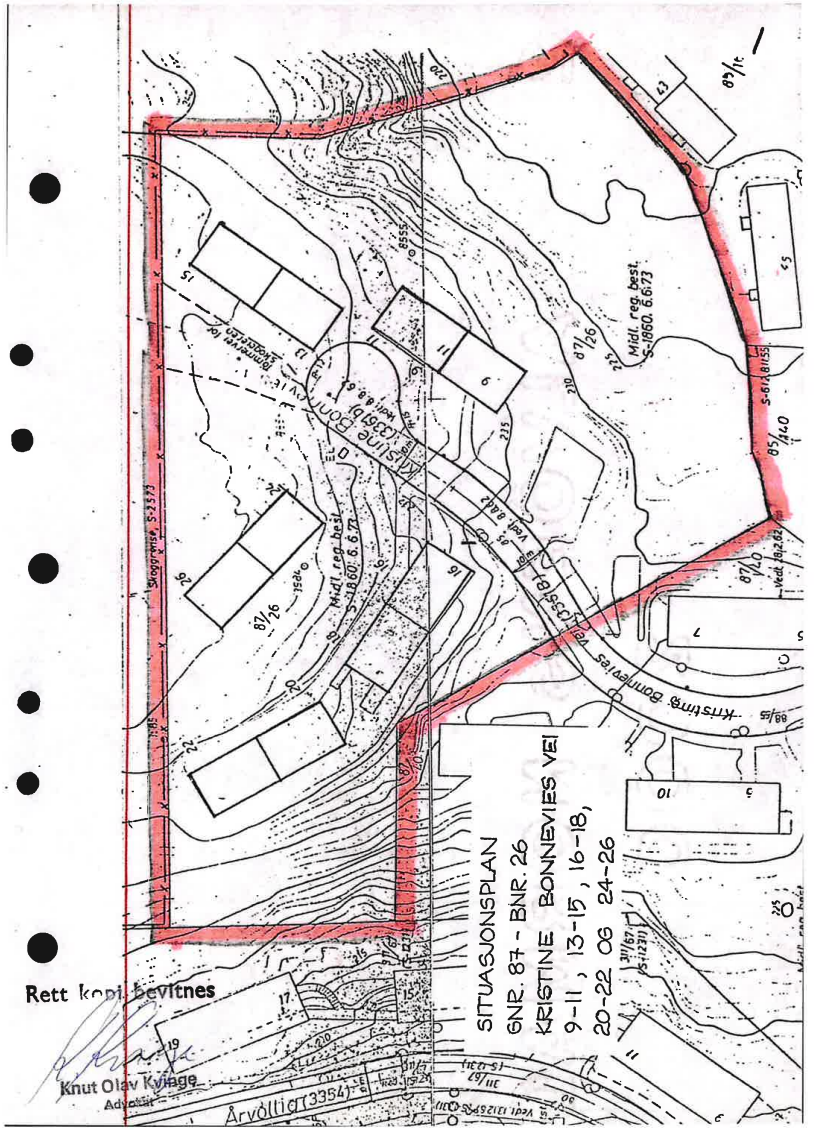
Thor Hofsbro

Rette underskrifter bevitnes:

Knut O. av Kvinge
Advokat

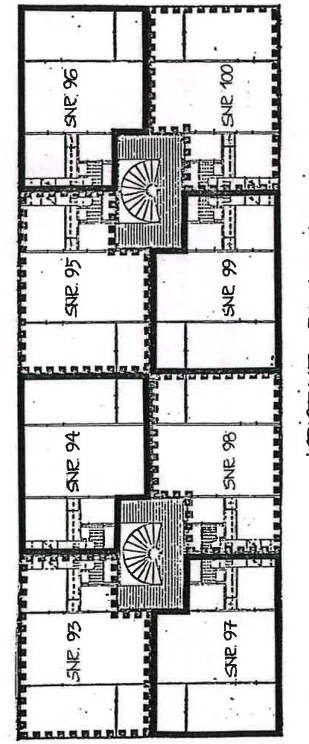
Dokumentet returneres til: A/S Grundingen Boligselskap
Dokkveien 1, Oslo 2
tlf.nr. 42 91 00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/15069/105
Uthentet 2024-11-06 10:01



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/15069/105
Uthentet 2024-11-06 10:01

16.



KRISTINE BONNEVIESVEI 24-26

2. ETASJE

GNR. 87 – BNR. 26

SNR. 93-100

Rett kopi bevitnes

Knut Olav Kvinge
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/15145/105
Uthentet 2025-04-01 09:50

LE/tbe

26 NOV. 1962 15/45

ERKLÆRING

Ad. gnr. 87, bnr. 26, Årvoll.

I anledning utskillelse av en parsell, av gnr. 87, bnr. 26, som skal tilskjøtes A/S Grundingen Boligselskap, erkjenner undertegnede eier at parsellens garasjebehov skal dekkes innenfor garasjefeltet på den igjenværende del av eiendommen i samsvar med den plan som ble godkjent av byplankontoret den 8/8-62.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 87, bnr. 26 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den.....

.....
hjemmelsinnehaver.

Oslo, den 25. november 1962.

A/S AKERS MEK. VERKSTED.

Fredr. Olsen. Svendsen

Underskriftens riktighet bekreftes:
CR

Skatteetaten

Dato
31.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 87 Bnr 26 Fnr 0 Snr 99

Eiendommens adresse:

Kristine Bonnevies vei 26, 0592 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 921 914
Som sekundærbolig:	kr 3 687 657

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kristine Bonnevies vei 26

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	538 elever, 26 klasser	11 min / 0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	820 elever, 41 klasser	18 min / 1.5 km
Linderud skole (1-10 kl.)	395 elever, 29 klasser	24 min / 2 km
Veitvet skole (1-10 kl.)	623 elever, 34 klasser	6 min / 2.7 km
Bjerke videregående skole	464 elever	22 min / 1.9 km
Kuben videregående skole		9 min

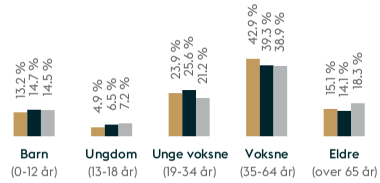
Offentlig transport

Tonsenhagen	Linje 25, 31, 60	8 min / 0.7 km
Linderud	Linje 4, 5	22 min / 1.9 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	6 min / 4.5 km
Nyland stasjon	Linje L1	8 min / 4.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min / 8.1 km

Barnehager

Sandbakken barnehage (1-5 år)	47 barn	10 min / 0.9 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år)	74 barn	12 min / 0.9 km
Skauen barnehage (1-5 år)	18 barn	11 min / 0.9 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 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Tonsenhagen ballplass (v/skole	7 min
Sandbakken brl. ballplass 2	10 min
EVO Årvoll	16 min
SATS Linderud	17 min

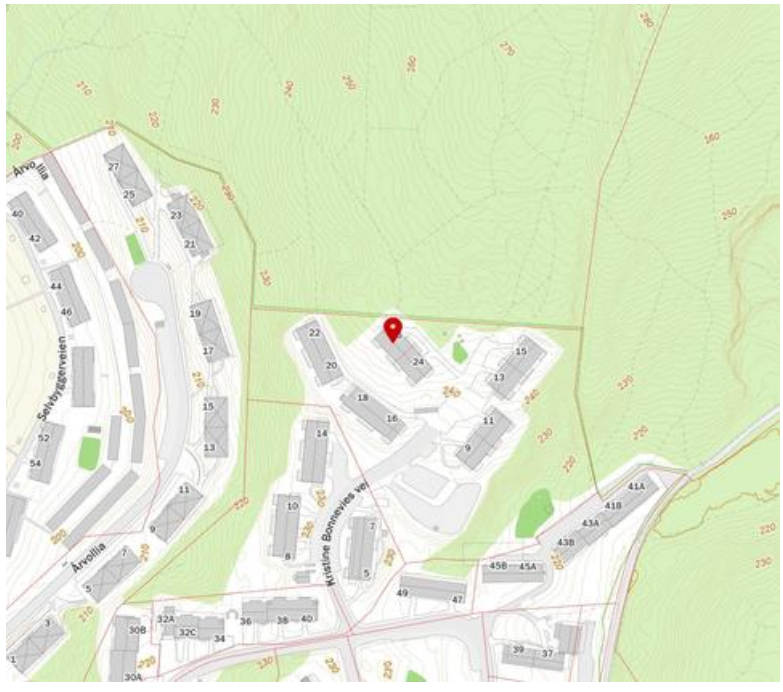
«Veldig trivelig sted å bo»

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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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/skoeyen

22049898

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 13-0177/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kristine Bonnevies vei 26 0592 OSLO

Betegnelse: Gnr 87, bnr 26, snr 99 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