

Kristine Bonnevies vei 18



Velkommen til

Kristine Bonnevies vei 18



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Tonsenhagen

3-roms selveier med marka som nærmeste nabo - God planløsning - Nyere kjøkken - To gode soverom - Barnevennlig

Prisantydning	4 180 000,-
Fellesgjeld	46 630,-
Omkostninger	107 000,-
Totalpris	4 333 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 795,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1964

Megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Emil E. Jacobsen har gleden av å presentere Kristine Bonnevies vei 18! Denne 3-roms eierleiligheten har en naturskjønn beliggenhet på Tonsenhagen, i et rolig miljø egnet for både mennesker og dyr. Sameiet har fine fellesarealer med bl.a. bålpanne og lekeplass til bruk for beboere. Innvendig har boligen en god planløsning med to gode soverom i hver sin ende av boligen.

- Fremtredende kvaliteter
- 3-roms eierleilighet
- Pent og romslig kjøkken
- Bad med nye fliser på gulv
- God lagringsplass
- Fellesvaskeri
- Tørr kjellerbod
- Rett ved marka
- Lademuilighet for EL-bil
- Kort vei til Glassberget
- Mulighet for plantekasse og dyrke selv
- Nyrestaurert fellesvaskeri
- Barneskole og barnehager i nærhet

Arealer og innhold

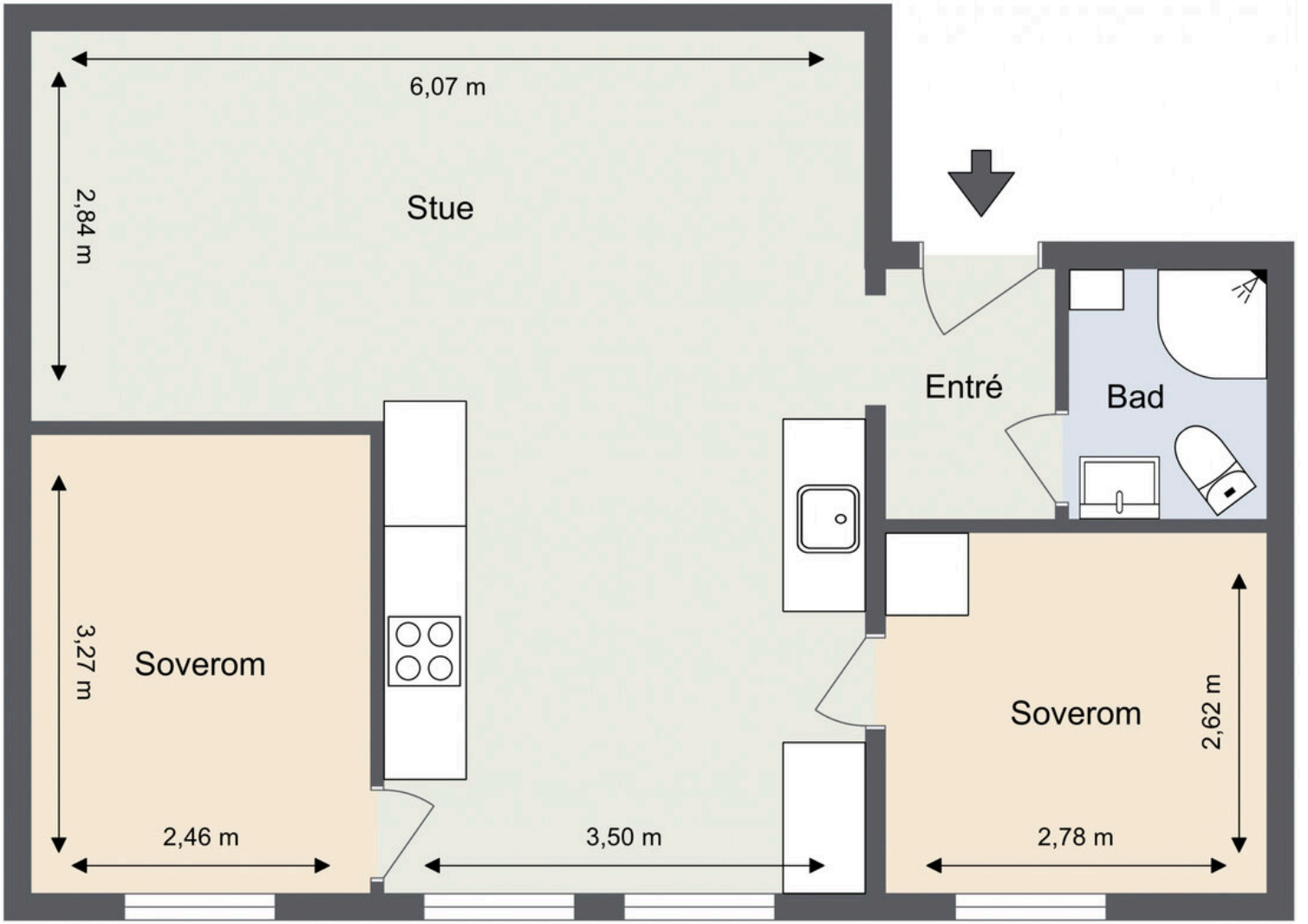
BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 52 kvm.

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

Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike.



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no









































Informasjon

Kristine Bonnevies vei 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0129/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87, bnr 26, snr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Veslemøy Eikrem Myrstad

Kjøpesum og omkostninger
4 180 000,- (Prisantydning)
46 630,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 226 630,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
105 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 333 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 346 330,- (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
1

Antall soverom
2

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

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og 2 soverom.

Total BRA: 52 kvm.

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

Innhold

Boligen inneholder: Bad, entré, kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 4,60 kvm, merket med 6.

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

Stue
Stue og kjøkken utgjør et åpent og sosialt allrom med naturlig plassering for sofakrok. Rommet har laminat på gulv og malt panel på veggene. Det er montert nye, elektriske varmeovner i stue og hovedsoverom (Mill Norway, 2000W) som gir god oppvarming og styres enkelt via app.

Kjøkken
Romslig kjøkken med god lagringsplass og en praktisk innredning. Overskap fra IKEA Voxtorp med hvit høyglans finish (2021), kullfiltervifte (2021) og nytt kjøleskap med fryser (2021, Iglo). Kjøkkenet har glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er nisje til komfyr/koketopp og kjøleskap/fryser i ekstra bredde. Integrert oppvaskmaskin (smal modell).

Bad
Funksjonelt baderom med flislagt gulv (2023) og utskiftet varmeovn (2022). Badet er utstyrt med dusjkabinett med buet dør og farget glass (Celeste Tolentino, 2023), servant med underskap og ettgreps blandebatteri, samt gulvstående toalett. Speilskap og høyskap (Lind Magical, 30 cm) ble installert i 2023.

Soverom
Boligen har to soverom med lyse veggflater. Ett av rommene har garderobeløsning som medfølger, mens det andre gir mulighet for garderobe etter behov. Begge rom har plass til dobbeltseng og nattbord.

Entré
Praktisk entré med plass til skoskap, hyller og oppheng for jakker.

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

Parkering

Eier opplyser om at det tidvis er mulighet for å kjøpe garasjeplass nederst i veien. Eier opplever det uproblematisk med gateparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Oslo Elektro Service AS 15.09.2022 Sjekk av elektrisk anlegg og bytte av varmeovn på badet. Egeninnsats: Fliser lagt på venylbelegg (ikke egnet som dusjhjørne uten kabinett) - rør dekket med kasser som kan fjernes og baderomsplater malt. Skap, speil, speilskap og nytt dusjkabinett montert. Do er ikke skrudd fast og kan snus hvis det er behov. Sov 1 utbedret 2 vegger (mot nabo

og stue) med Walls2paint plater.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Skråtakskonstruksjon i tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvcmembran). Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Eldre vinduer med bruksslitasje
- Døren subber i terskel og har noen småskader, blant annet subbemerke i terskel
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget
- Bruksmerker/riper i parketten
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Generell bruksslitasje på baderomsdør og dør til det innerste soverommet
- Bruksslitasje vegger og himling på bad
- Membran kan ikke konstateres
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen
- Svelling nederst på servantskapet på bad
- Elektrisk vifte på bad. Ved å koble på elektrisk vifte på fellesanlegg kan man presse egen forurenset luft inn i andre leiligheter. Det har ikke vært mulig å sjekke om det er tilfelle i dette tilfellet eller om borettslaget har regler for tilkobling.
- Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG2 på bad
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum på kjøkken
- Eier har liggende ekstra kullfilter til ventilatoren
-Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg (vann- og avløp)
-En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget

Innbo og løsøre

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.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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.

Energiattest er basert på 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

Det er montert elektriske panelovner (2021) i ett soverom og i stuen. Veggmontert stråleovn på badet (2023). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Informasjon om strømforbruk

Eier informer om et gjennomsnittlig strømforbruk på 800 kWh vinterstid og ca. 400 kWh på sommerstid. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 795,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, trappevask, fellesvaskeri, TV grunnpakke (Telia), drivhus/dyrkekasse, felles bygningsforsikring m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 950 471,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 801 883,- 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.

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 og felles søppelløsning.

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.

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,-.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 46 630,- pr. 30.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987202893, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 30.04.2025: 4 669 943,-
Andel av saldo: 46 630,-
Første termin/første avdrag: 30.08.2021 (siste termin 30.07.2033)

Fellesformue
Kr 22 514,- pr. 31.12.2024

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)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et godt etablert, rolig og populært boligområde på Tonsenhagen med nærhet til marka og gode kollektivmuligheter. Tonsenhagen torg ligger i nærhet og 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.

Eiendommen er omkranset av et bredt tilbud for den aktive! Nevneverdig er blant annet:

- Lillomarka som byr på tur- og rekreasjonsmuligheter for alle med mangfoldige turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper
- Årvoll gård er et hyggelig samlingssted med dyr, kafé og utleielokale. Aktiviteter basert på frivillighet
- Hoppbakker i Linderudkollen og alpinanlegg i Grefsenkollen
- Trollvann med skikjøring på vinterstid og bading på sommeren
- Badedammen på Årvoll kan nytes på varme sommerdager
- Grefsenkollen restaurant byr på fantastisk utsikt og gode opplevelser

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. I Økern Sentrum er det vedtatt at et av Oslos største kjøpesenter skal bygges sammen med badeland, kino, boliger og kultur. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.11.1965.

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.

På opprinnelige byggetegninger er det tegnet inn en bod der hvor det i dag er sofakrok i stue. Kjøkkenet er på opprinnelig byggetegning plassert i det som i dag er soverom (bak badet). Endringer er utført av en tidligere eier. i sameiets vedtekter (§19) er det visse krav til ombygging og endringer som krever godkjenning av sameiet. Blant annet riving av interne vegger. Det er ikke kjent om det er innhentet godkjenning av sameiet for fjerning av vegg mellom opprinnelig bod og stue. Bod er tilleggsdel og krever normalt også bruksendring i kommunen. Ta kontakt med kommunen og sameiet for nærmere informasjon.

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 boligformål etter bestemmelser i S-2864, datert 14.05.1986. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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:

301/87/26/51:
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: 51
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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale 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

Provisjon: 1,00% av salgssum (

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. Finn.no, Hjem+, Nordvik ekstra og Nordvikbolig.no kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 700,-

Samlet skal selger betale kr. 126 256,- 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 19. mai 2025

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Kristine Bonnevies vei 18

Kristine Bonnevies vei 18

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	**10 min**
538 elever, 26 klasser	0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	**17 min**
820 elever, 41 klasser	1.5 km
Linderud skole (1-10 kl.)	**23 min**
395 elever, 29 klasser	2 km
Veitvet skole (1-10 kl.)	**5 min**
623 elever, 34 klasser	2.6 km
Bjerke videregående skole	**22 min**
464 elever	1.9 km
Kuben videregående skole	**9 min**

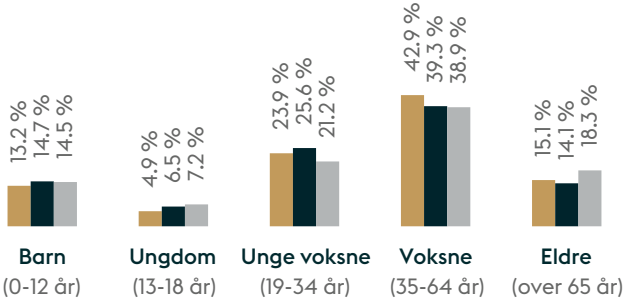
Offentlig transport

Tonsenhagen	**7 min**
Linje 25, 31, 60	0.6 km
Linderud	**22 min**
Linje 4, 5	1.9 km
Sinsenkrysset	**6 min**
Linje 12, 17	4.4 km
Nyland stasjon	**8 min**
Linje L1	4.2 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	8.1 km

Barnehager

Sandbakken barnehage (1-5 år)	**10 min**
47 barn	0.8 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år)	**12 min**
74 barn	0.9 km
Skauen barnehage (1-5 år)	**11 min**
18 barn	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

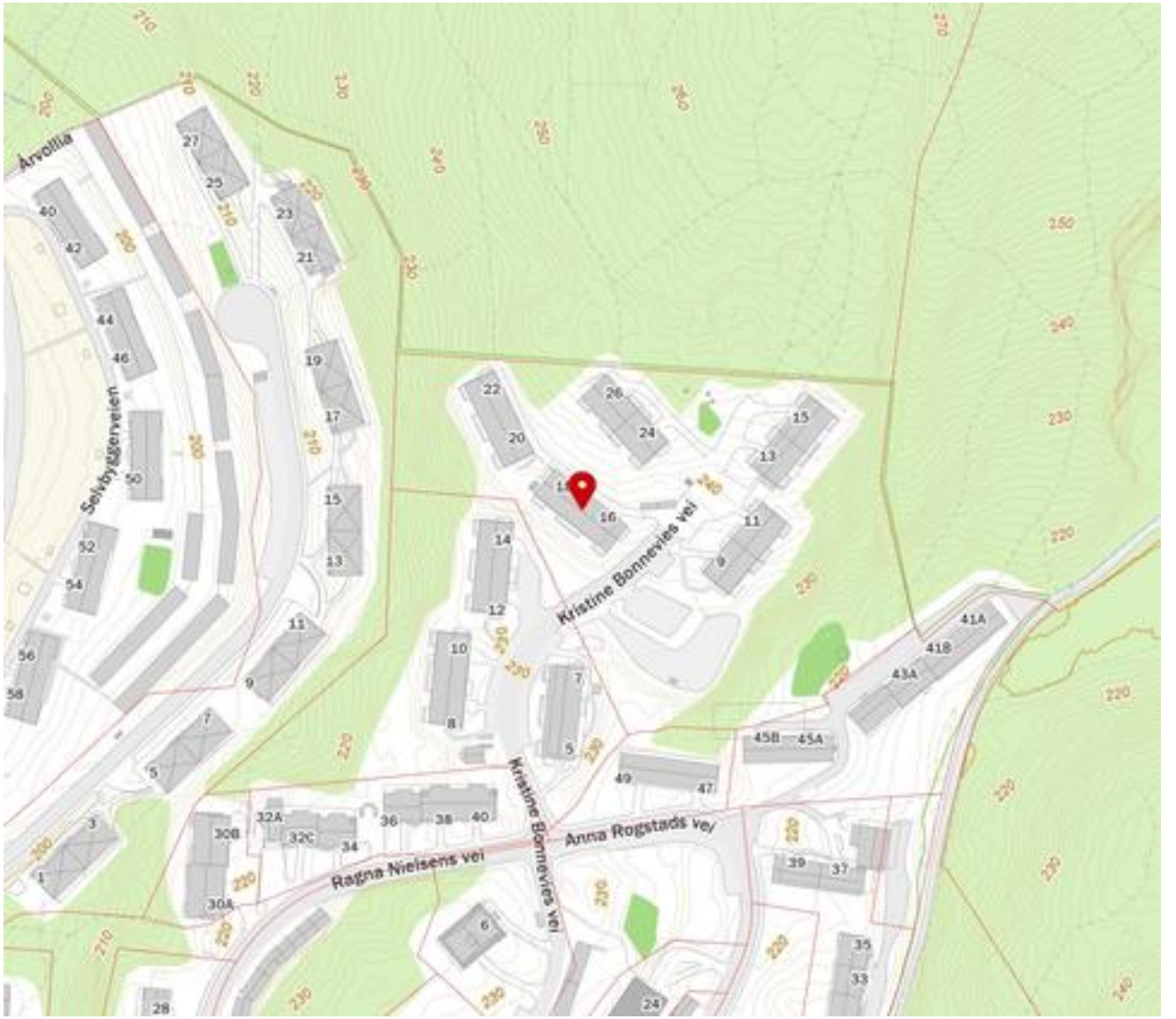
«Veldig trivelig sted å bo»

— 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
OSLO kommune
gnr. 87, bnr. 26, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3078 **Referansenummer:** CG5673

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

Vår ref:

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Eldre bad. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og parkett på ett soverom. Veggflater: Malte glatte flater, malt strie og malte panelplater. Mosaikkfliser over oppvaskkum og komfyr på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

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

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner (2021) i ett soverom og i stuen. Veggmontert stråleovn på badet (2023). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Eldre bad med dusjkabinett (fra 2023), servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Speilskap og høyskap er byttet i 2023. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet. Eldre bad.

Bad fra 1997 eller tidligere skal etter gjeldende regler automatisk settes til TG 3. I dette tilfellet foreligger det ikke informasjon om alder. Det er gjort et søk i Eiendomsverdi, der ligger det bare én nettannonse fra forrige salg uten informasjon om alder på badet. Eier har ikke gjort noe konstruksjonsmessig og har heller ikke informasjon om alder. Det er derfor vurdert at badet vurderes som om det er nyere enn 1997.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming i døren for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot oppgangen. Det er en luke til stoppekranen på det ene soverommet som befinner seg bak servanten/toalettet. Der er det utført fuktmåling som om hulltaking er utført, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier. Det er også utført fuktsøk på overflate i felles kjellerrom under badet uten å avdekke fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr koketopp, kjøleskap/fryser (ekstra bredde). Integrert oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. (Det er ikke et komplett rør i rør anlegg i boligen). Bad: Skjult anlegg. Soverom: Stoppekran bak luke. Det er kobberrør bak luken. Eldre rør og kran, sannsynligvis fra byggeår. Det er også en stoppekran i kjelleren. Denne stenger av vannet i hele blokken.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Friskluftsventiler (regulbare) i soverommene og på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og i det ene soverommet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på soverom. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Overspenningsvern på 32 A.

Brannvarsler i leiligheten. Anlegget er seriekoblet. (betyr at brannalarmen går i hele oppgangen ved eventuell utløst alarm). Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

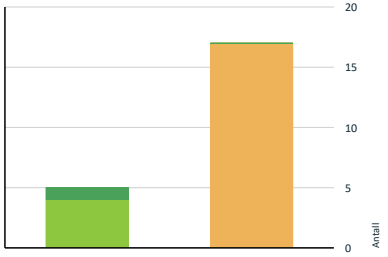
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På opprinnelige byggetegninger er det tegnet inn en bod der hvor det i dag er sofakrok i stue. Kjøkkenet er på opprinnelig byggetegning plassert i det som i dag er soverom (bak badet). Endringer er utført av en tidligere eier. i sameiets vedtekter (§19) er det visse krav til ombygging og endringer som krever godkjenning av sameiet. Blant annet riving av interne vegger. Det er ikke kjent om det er innhentet godkjenning av sameiet for fjerning av vegg mellom opprinnelig bod og stue. Bod er tilleggsdel og krever normalt også bruksendring i kommunen. Ta kontakt med kommunen og sameiet for nærmere informasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Eldre bad. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Ett vindu (kjøkkenet) har produksjonsår 2006, resten er fra 1992.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Noe harde å betjene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene har en alder som tilsier at det nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Det anbefales å smøre alle bevegelige deler (hengsler, håndtak etc.).

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren subber i terskel og har noen småskader, blant annet subbemerke i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dør. Eventuelt slipe og male dørblad. Døren fungerer.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte glatte flater, malt strie og malte panelplater. Mosaikkfliser over oppvaskkum og komfyr på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er nivåforskjell på gulvet i deler av stuen.

TG 2 Overflater - 2

Gulv soverom: Parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bruksmerker/riper i parketten.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 20 mm. gjennom hele stuen og ca. 15 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er nivåforskjell i stuen. (Et lite trinn). Dette skyldes antagelig at opprinnelig bod er gjort om til del av stuen og at det har vært en nivåforskjell mellom de to rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Generell bruksslitasje på baderomsdør og dør til det innerste soverommet. Døren til det ene soverommet subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justere dør som subber. Slipe og male, alternativt bytte dører.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner (2021) i ett soverom og i stuen. Veggmontert stråleovn på badet (2023). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad med dusjkabinett (fra 2023), servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Speilskap og høyskap er byttet i 2023. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet. Eldre bad.

Bad fra 1997 eller tidligere skal etter gjeldende regler automatisk settes til TG 3. I dette tilfellet foreligger det ikke informasjon om alder. Det er gjort et søk i Eiendomsverdi, der ligger det bare én nettannonse fra forrige salg uten informasjon om alder på badet. Eier har ikke gjort noe konstruksjonsmessig og har heller ikke informasjon om alder. Det er derfor vurdert at badet vurderes som om det er nyere enn 1997.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt glatt himling og malt vegg. Mosaikkfliser over servanten. Mosaikk er lagt i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell oppgradering bør vurderes opp mot rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektrisk veggmontert stråleovn. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 75 mm.

Mosaikk på gulv er lagt i 2023.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre slukløsning. Ikke synlig membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring grunnet plassering under servanten.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales å beholde kabinettet da det er usikkert om badet har fuktsikring som vil tåle dusjing rett på fliser og gulv. Tiltak på fuktsikring betyr i praksis full rehabilitering. Tiltak i nær fremtid kan ikke utelukkes.

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sluk under servantskap.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Det er dusjkabinett og gulvstående toalett.

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

Svelling nederst på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Servantskap må eventuelt byttes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming i døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I blokker er det ofte felles kanalanlegg på bad og kjøkken. Ved å koble på elektrisk vifte på fellesanlegg kan man presse egen forurenset luft inn i andre leiligheter. Det har ikke vært mulig å sjekke om det er tilfelle i dette tilfellet eller om borettslaget har regler for tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I ytterste konsekvens kan borettslaget kreve at viften fjernes. Egne undersøkelser anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot oppgangen. Det er en luke til stoppekranen på det ene soverommet som befinner seg bak servanten/toalettet. Der er det utført fuktmåling som om hulltaking er utført, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier. Det er også utført fuktsøk på overflate i felles kjellerrom under badet uten å avdekke fukt.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Grunnet forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon utløser dette punktet TG 2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden kan være kort.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak wc og servant.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr koketopp, kjøleskap/fryser (ekstra bredde). Integrert oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Det er ikke montert lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Det foreligger ingen informasjon om alder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Eier har liggende ekstra kullfilter til ventilatoren.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

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

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. (Det er ikke et komplett rør i rør anlegg i boligen). Bad: Skjult anlegg. Soverom: Stoppekran bak luke. Det er kobberrør bak luken. Eldre rør og kran, sannsynligvis fra byggeår. Det er også en stoppekran i kjelleren. Denne stenger av vannet i hele blokken.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ved test av stoppekranen inne i leiligheten stenger ikke denne av vannet helt. Det fortsetter å sildre etter at kranen er dratt helt til låst posisjon. Man kan benytte stoppekranen i kjelleren, men denne stenger av vannet i flere leiligheter.

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

Kontakt rørlegger for vurdering.



Stoppekran inne i leiligheten.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Friskluftsventiler (regulbare) i soverommene og på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og i det ene soverommet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er opplyst at tre av spalteventilene er byttet i 2025.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på soverom. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).



Bereder er plassert i skap på soverom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Overspenningsvern på 32 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er fremvist samsvarserklæring på kontrollmåling av strømtrekk til mikroovn og komfyr uten at det ble avdekket avvik, samt montering av stråleovn på bad i 2022. Arbeidene er utført av Oslo Elektro Service AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Brannтekniske forhold

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

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

Brannvarsler i leiligheten. Anlegget er seriekoblet. (betyr at brannalarmen går i hele oppgangen ved eventuell utløst alarm). Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	52			52	
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**5**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,45 m. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4,6 m². Boden er merket med 6.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På opprinnelige byggetegninger er det tegnet inn en bod der hvor det i dag er sofakrok i stue. Kjøkkenet er på opprinnelig byggetegning plassert i det som i dag er soverom (bak badet). Endringer er utført av en tidligere eier. i sameiets vedtekter (§19) er det visse krav til ombygging og endringer som krever godkjenning av sameiet. Blant annet riving av interne vegger. Det er ikke kjent om det er innhentet godkjenning av sameiet for fjerning av vegg mellom opprinnelig bod og stue. Bod er tilleggsdel og krever normalt også bruksendring i kommunen. Ta kontakt med kommunen og sameiet for nærmere informasjon.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert høyskap, speilskap og lagt fliser på badet i 2023. Diverse elektriker i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Sittegruppen i stuekroken har ingen vinduer. En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal være på minimum 10 % av gulvarealet i rom ment for varig opphold. Det er vinduer på kjøkkenet, men selv om arealet av disse medregnes er ikke regelen om 10 % oppfylt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Veslemøy Eikrem Myrstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	26		51	22500 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Kristine Bonnevies vei 18

Hjemmelshaver
Myrstad Veslemøy Eikrem

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet K Bonneviesv 9-26	55 / 5290	USBL	971568771

Felles formue
Kr. 22 514 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 46 630 30.04.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt på Årvoll i Oslo. Gangavstand til skoler, barnehager, butikker, fotballbane og Lillomarka (rett utenfor døren). Godt utbygget kollektivtilbud med kort vei til buss. Nærmeste matforretning er Kiwi Tonsenhagen.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1421927			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO
Gnr 87 - Bnr 26
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CG5673

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
1. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0129/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristine Bonnevies vei 18, 0592 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Veslemøy Eikrem Myrstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25815772
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektro Service AS 15.09.2022 Sjekk av elektrisk anlegg og bytte av varmeovn på badet. Egeninnsats: Fliser lagt på venylbelegg (ikke egnet som dusjhjørne uten kabinett) - rør dekket med kasser som kan fjernes og baderomsplater malt. Skap, speil, speilskap og nytt dusjkabinett montert. Do er ikke skrudd fast og kan snus hvis det er behov. Sov 1 utbedret 2 vegger (mot nabo og stue) med Walls2paint plater.

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

Eventuell kommentar: ikke mens jeg har eid boligen

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

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

Eventuell kommentar: ikke mer enn sjekk jeg beskrev over

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0129/25

Boligopplysninger:

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26
KRISTINE BONNEVIES VEI 18
0592 OSLO

Vår ref.: 1135/51
Type: Boligsameie
Eiere: Veslemøy Myrstad

Fødselsdato eier: 27.04.1965

Organisasjonsnr: 971 568 771
Seksjonsnr: 51

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):	46 630	Gjeld siste årsoppg.:	47 982
Klient ajourf. lån:	4 669 943	Klient gj. s. årsoppg.:	4 805 417

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987202893, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2025: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 30.04.2025: 4 669 943
Andel av saldo: 46 630
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. 30.04.2025

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:	51	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964		
Gårds/bruksnr:	87/26 - seksjon:51		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22498

Boligopplysninger:

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26
KRISTINE BONNEVIES VEI 18
0592 OSLO

Vår ref.: 1135/51
Type: Boligsameie
Eiere: Veslemøy Myrstad

Fødselsdato eier: 27.04.1965

Organisasjonsnr: 971 568 771

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1421927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

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 2025

Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00
Aulaen, Tonsenhagen Skole

usbl

Innkalling til årsmøte

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

Tid og sted: Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Aulaen, 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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret, uteareal-komite og valgkomite

5 Andre saker

5.1 Krav til sikringsskap i alle leiligheter

5.2 Vedtektsendring ang. maks 2 p-plasser pr. seksjon

5.3 Endrede husordensregler

5.4 Budsjett 2026 og revidering for 2025

5.5 Utredning av treningsrom i sameiet / Forslag fra Simen Nygård Stubbe

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret, uteareal-komite og valgkomite

Styrets foreslåtte honorarer fremkommer av budsjettet og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Satsene for hvert enkelt verv er som vedtatt på årsmøte i 2017 med en mindre endring i 2021. Dette er siste gang honorarene ble revidert.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 102.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Krav til sikringsskap i alle leiligheter

Sikringsskap er den enkelte seksjonseier sitt ansvar, men innenfor de regler og vedtak gjort av sameiet.

Bytte til ny hovedtavle i hus 9-11 har avdekket at det er jordfeil tilknyttet minst en seksjon, og at dette ikke håndteres av seksjoners sikringsskap dersom de er gamle og ikke har jordfeil vern.

I tillegg er det anslått at ekstremvær med bl.a. lyn og torden i de kommende år vil øke noe i omfang, slik at også overspenningsvern er viktigere enn før.

Med henvisning til brannsikkerhet i vårt sameie, noe som er spesielt viktig fordi spredningsfaren av en brann er mye større i vårt sameie enn i nye leiligheter bygd etter dagens krav, legger derfor styret her frem et forslag til vedtak om krav til sikringsskap tilhørende den enkelte seksjon.

Styret vil hvis forslagene nedenfor vedtas hente inn tilbud som seksjonseierne kan velge å benytte, men de vil også kunne velge å få arbeidet utført av andre autoriserte elektrikere.

Forslag til vedtak: Alle seksjoner må innen 1.juni 2026 ha montert et sikringsskap uten skru-sikringer og med både vern for jordfeil og overspenning.

Hovedsikringen til leiligheter som ikke er slått sammen av 2 seksjoner, skal ikke overstige 25A og 2-fase med mindre et årsmøte-vedtak har gitt tillatelse til noe annet for vedkommende seksjon. For sammenslåtte seksjoner er tilsvarende grense 50A / 2-fase.

Hvis hovedsikring er 3-faset omregnes overnevnte til 2-fase og skal da ligge innenfor grenseverdier nevnt over.

Dette vedtak medfører også at kjeller leiligheter kan øke sin hovedsikring fra 20A til 25A.

Det er tillatt med ekstra kurser f.eks til kjøkken i forhold til de originale sikringsskap i sameiet.

5.2 Vedtektsendring ang. maks 2 p-plasser pr. seksjon

Styret foreslår følgende vedtekts endring ang. maks 2 p-plasser pr. seksjon

Vedtektenes paragraf 2 "**ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**", linje 28-30 får tilføyelsen markert med fet skrift og understreket under forslag til vedtak

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Bruk av sameiets parkeringsarealer til plassering av andre ting enn egen og besøkendes registrerte privatbil/motorsykkel krever godkjenning av styret, **samt at hver seksjon aldri kan benytte mer enn 2 plasser for dette.**

5.3 Endrede husordensregler

Se vedlagt forslag til endrede husordensregler, der forslag til endringer er markert med endringsmarkering.

Den utgaven som ligger på vår hjemmeside er helt tilbake til 2016 og har også noen fakta feil ang. link til hjemmeside, vaktmester, renholds firma etc.
Disse tingene er også rettet, men vises ikke med endringsmarkeringen.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endrede husordens regler vedtas.

5.4 Budsjett 2026 og revidering for 2025

Se vedlagt forslag til budsjett 2026 og revidering for 2025.

Budsjett 2026 vil i sin tur bli revidert på årsmøte våren 2026

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett vedtas.

5.5 Utredning av treningsrom i sameiet / Forslag fra Simen Nygård Stubbe

Bakgrunn:

Det finnes i dag få eller ingen gode treningstilbud i umiddelbar nærhet til sameiet. Et eget treningsrom vil være et attraktivt og lavterskel tilbud for beboerne, og samtidig kunne bidra til å øke attraktiviteten og verdien på leilighetene i sameiet. Et slikt tiltak vil styrke både det sosiale miljøet og bokvaliteten i fellesskapet.

Trinn 1 vil være en utredning av saken som beskrevet nedenfor.

Utredningen skal inkludere:

1. Vurdering av egnede lokaler i sameiet, herunder tilgjengelighet, størrelse og nødvendige tilpasninger.
2. Estimat for nødvendige investeringer (oppussing, treningsutstyr, sikkerhetstiltak, ventilasjon, mv.) og forslag til finansieringsmodell.
3. Drift og vedlikehold: forslag til organisering, åpningstider, adgangskontroll og renhold.
4. Juridiske og forsikringsmessige forhold ved bruk av rommet til trening.
5. Mulige innspill fra beboerne, inkludert spørreundersøkelse eller høring.

Tidsramme:

Utredningen ferdigstilles og legges frem for sameiets styre innen 1. oktober 2025.

Leder for utredningsgruppen:

Forslags stiller for denne sak som er Simen Nygård Stubbe, melder seg frivillig til å oppnevnes som leder for utredningsgruppen.

Forslag til vedtak: Sameiet beslutter å utrede muligheten for å gjøre om et ledig fellesrom til treningsrom for beboerne som beskrevet i forslaget over.

Styrets innstilling: Styret legger frem sin innstilling på årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torbjørn Myrvang

Styremedlem, Alexander Borch

Styremedlem, Cecilie Kolflaath Larsen

Varamedlem, Sunniva Elisabeth Holberg

Varamedlem, Pernille Wroldsen

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i sameiet for perioden 2025-2026.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i sameiet for perioden 2025-2026.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i sameiet for perioden 2025-2026.

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av medlemmer uteareal komite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 758 140**	**2 402 528**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-119 195	739 880
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-385 362	-384 268
B. Endring arbeidskapital	**-504 557**	**355 612**
C. Arbeidskapital	**2 253 582**	**2 758 140**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 464 004	3 119 490
Kortsiktiggjeld	-210 421	-361 350
C Arbeidskapital	**2 253 582**	**2 758 140**

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

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 202 267	2 782 128	3 199 000	3 359 375
Sum leieinntekt		**3 202 267**	**2 782 128**	**3 199 000**	**3 359 375**
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	1 225 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**1 225 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 202 267**	**4 007 128**	**3 199 000**	**3 359 375**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 382	14 382	14 382	14 382
Styrehonorar	3	102 000	102 000	102 000	102 000
Driftskostnad					
Energikostnad		98 226	127 123	174 000	154 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	452 901	460 872	479 000	782 200
Kommunale avgifter/renovasjon		788 292	673 177	740 000	893 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 478	5 820	5 000	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 409	54 206	34 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	7	634 763	723 433	605 000	580 000
Revisjonshonorar		10 018	9 569	12 000	11 000
Forretningsførerhonorar		148 574	140 962	147 000	156 000
Andre honorar	8	24 171	36 876	0	5 000
Kontorkostnad		5 910	280	0	0
TV/bredbånd		277 100	265 500	273 000	296 000
Kontingenter og gaver		3 900	2 900	0	0
Forsikringer		442 980	387 904	347 000	494 400
Andre kostnader	9	14 886	18 638	40 000	113 000
Sum kostnad		**3 049 989**	**3 023 642**	**2 972 382**	**3 640 982**
Driftsresultat		**152 279**	**983 486**	**226 618**	**-281 607**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		105 100	101 152	55 000	0
Rentekostnad		376 574	344 758	350 706	346 311
Netto finansposter		**271 474**	**243 606**	**295 706**	**346 311**
Årsresultat		**-119 195**	**739 880**	**-69 088**	**-627 918**
Overført sameiekapital		-119 195	739 880	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-119 195**	**739 880**	**0**	**0**

Balanse 2024 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 529	9 626
Andre kortsiktige fordringer		9 406	5 242
Forskuddsbetalte kostnader		138 532	136 481
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 289 536	2 968 141
Sum omløpsmidler		**2 464 004**	**3 119 490**
SUM EIENDELER		**2 464 004**	**3 119 490**

Balanse 2024 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 551 836	-2 432 640
Sum opptjent egenkapital		**-2 551 836**	**-2 432 640**
Sum egenkapital	10	**-2 551 836**	**-2 432 640**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	4 805 418	5 190 780
Sum langsiktig gjeld		**4 805 418**	**5 190 780**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 824	0
Leverandørgjeld		196 985	158 207
Påløpne renter		1 970	2 104
Annen kortsiktig gjeld		8 642	201 039
Sum kortsiktig gjeld		**210 421**	**361 350**
Sum gjeld		**5 015 839**	**5 552 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 464 004**	**3 119 490**

Sted:_____ Dato:_____

Torbjørn Myrvang
Styreleder

Cecilie Kolfiaath Larsen
Styremedlem

Alexander Borch
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 198 984	2 782 128
3618 Leietillegg strøm	3 283	0
Sum	**3 202 267**	**2 782 128**

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2024	2023
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	0	1 225 000
Sum	**0**	**1 225 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 382	14 382
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	102 000	102 000
Sum	**116 382**	**116 382**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Fast vaktmestertjeneste	236 900	98 839
6361 Fast renhold	113 875	113 375
6362 Skadedyrutryddelse	14 853	14 476
6391 Snømåking/strøing/feiing	66 509	200 320
6392 Avfallshåndtering	10 758	15 590
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 006	18 272
Sum	**452 901**	**460 872**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Andre lisenser	1 478	5 820
Sum	**1 478**	**5 820**

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 801	0
6540 Inventar	574	1 758
6543 Vaskerianlegg	0	45 119
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 103
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	25 921	3 828
6552 Driftsmateriell	113	2 399
Sum	**30 409**	**54 206**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	5 108
6603 Vedlikehold elektro	30 746	422 149
6605 Vedlikehold fellesanlegg	3 650	0
6613 Vedlikehold uteområder	550 188	72 356
6616 Vedlikehold vaskeri	35 894	51 572
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	37 313
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	35 095
6630 Egenandel forsikring	10 000	22 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	70 859
6648 Vedlikehold dører og porter	4 285	6 981
Sum	**634 763**	**723 433**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 015	12 564
6730 Teknisk honorar	9 156	24 313
Sum	**24 171**	**36 876**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 893	733
7719 Møter, div. styret	0	3 000
7720 Årsmøte	3 511	3 308
7770 Betalingskostnader	1 041	1 098
7773 Omkostninger innkreving	3 250	1 469
7790 Andre kostnader	4 193	9 020
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	-1	10
Sum	**14 886**	**18 638**

Konto 7790 Oslo Kommune Plan- og Bygn.etat, Søknad disp avstand vei

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 432 640	-119 196	-2 551 836
Sum opptjent egenkapital	**-2 432 640**	**-119 196**	**-2 551 836**
Sum egenkapital	**-2 432 640**	**-119 196**	**-2 551 836**

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 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987202893**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.50 %
Beregnet innfridd:	30.07.2033
Opprinnelig lånebeløp:	6 167 464
Lånesaldo 01.01:	5 190 780
Avdrag i perioden:	385 362
Lånesaldo 31.12:	**4 805 418**
Saldo 5 år frem i tid:	2 384 152

Langsiktig gjeld

	Ant. andelør	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987202893	52	50 908	2 647 216
	18	47 983	863 694
	14	45 445	636 230
	2	42 713	85 426
	6	42 465	254 790
	8	39 760	318 080

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

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.)	23.04.2025
Styremedlem	Alexander Borch (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Cecilie Kolflaath Larsen (sign.)	23.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet K Bonneviesv 9-26 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: YIUA1-OOWV9-9G9TA-33YV3-BK1OX-XHHME

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YUA1-OOWV9-9G9TA-33YV3-BK1OX-XHHME

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
2025-04-25 12:58:00 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashværdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: YUA1-OOWV9-9G9TA-33YV3-BK1OX-XHHME

Årsmelding 2024 - Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Torbjørn Myrvang
Styremedlem, Alexander Borch
Styremedlem, Cecilie Kolflaath Larsen
Varamedlem, Sunniva Elisabeth Holberg
Varamedlem, Pernille Wroldsen

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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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 2024/2025:

- Opplæring i bruk av brannvarslingsanlegg
- Fullført oppgradering av lekeplass inkl. HMS

Styrets arbeid

1. Årsmøter
Årsmøte våren 2024 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 8 styremøter.

Viktigste saker som styret har jobbet med er:

a) En kraftig oppgradering av lekeplassen har vært det største prosjektet i denne styreperioden.

b) Sak vi vedtok på sameiermøte våren 2024 ang. nedgravd løsning for søppelhåndtering, har dessverre stoppet opp igjen. Her har det vært så mye frem og tilbake fra kommunens side at vi ikke orker nevne alt i denne årsmelding, men vi håper fortsatt på et positivt svar vår/sommer 2025 slik at vi deretter kan starte opp. Vi har sammen med nabosameiet noe vi fortsatt håper skal bli en vinn-vinn-situasjon, der de fra april 2024 ble med i 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. Det er også i 2024 gitt tilsagn om støtte fa USB Bomiljøfond til prosjektet på vegne av begge sameier.

c) Angående holke etc. er det satt opp et gjerde fra snu-plassen og opp til hus 24, samt at de i hus 15 nå har en alternativ dør de kan benytte på endeveggen ved hus 13.

d) Vaskeri i hus 20 har fått nytt Epoxy belegg, og også det i hus 13 vil får det samme senere i 2025. Vaskeri i hus 26 er ikke like slitt, så dette tiltak er derfor utsatt i det huset.

e) I hus 26 er taknedløpet flyttet vekk fra grunnmur samt at muren er utbedret i ytterkant av hjørnet.

f) Alle skilt på ringeklokker er ryddet opp, og her var omtrent halvparten feil eller med overklistrede 'lapper' før oppryddingen. Se sameiets hjemmeside og punkt 5 nedenfor ang. bestilling av skilt til ringeklokke og postkasse, så dette ikke sklir ut igjen.

3. Regnskap 2024 og budsjett
Regnskapet for 2024 stemmer bra med budsjett vedtatt på det sameiets årsmøte 2023 og revidert på årsmøte 2024. Fakturaen for gravearbeid utført i 2023 ble fakturert med et for høyt beløp, og vi mottok ikke rett fakturabeløp før i mai 2024, men beløpet var avsatt i regnskapet for 2023 så derfor påvirker ikke dette 2024 regnskapet.

Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller boligsameiets stilling. Revidert budsjett for 2025 og budsjett for 2026, er en del av de saker som skal vedtas på årsmøte nå våren 2025.

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

Sameiet 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. Vi har også hatt en runde med sameiet Tonsenhagen 10 ang. et skur som de nå har fjernet.

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) med Aleksander (tlf. 468 43 526) som overordnet, og Aleksander kan fortsatt kontaktes hvis Lars ikke er å treffe. Normal arbeidstid er 07:30 - 15:00.

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 Katrin Lussand. 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 13.05.2025

Husordens-regler

Husordensregler for Sameiet Kristine Bonnevies vei 9-26 med org.nr 971 568 771, sist revidert på sameiermøte juni 2025.
Reglene ligger på sameiets nettside som er https://kbv9-26.borettslag.net Ved spørsmål, ta kontakt med styret via e-post adresse kristine.bonnevie.9.26@gmail.com. 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.
- For øvrig 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 alle uvedkommende gjenstander.
- Det eneste som kan oppbevares i kjellerrom er sykler og barnevogner, alt annet må man ha i sin egen bod, med mindre man fra styret har fått tillatelse for noe annet for en tidsbegrenset periode.
- Mht lagring i egen kjellerbod bør enhver vise aktsomhet ved ikke å oppbevare brannfarlig materiell ol.
- Ytterdører og kjellerdører skal i utgangspunktet til enhver tid holdes låst, men kan i kortere perioder under tilsyn holdes åpne.

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.~~
  Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være alminnelig nattero i leiligheter, verandaer, samt i og utenfor oppgangene.
- Ta hensyn også før 23:00, og vi anmoder spesielt om at musikk anlegg med kraftig bass brukes med varsomhet, da leilighetene knapt nok har noe lyd-isolering midt i bygget. Sjekk med naboen om du er usikker på om din musikk plager andre!
- Bil og eller moped/motorsykkel skal IKKE kjøre på gangveiene mellom 23:00 og 07:00
- 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.~~
- Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskiner og tørektrommel på hverdagene før kl 7.30 etter kl 22:00, og heller ikke på søndager og andre helligdager. Dette gjelder også maskiner man har i egen leilighet ettersom det er veldig lytt i vårt sameie.

5. Renhold

- ABS Oslo Renhold 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 og våre vedtekter begrenser parkering til kun privat bil eller motorsykkel med reg. nummer.
- Bilkjøring på gangveiene kan kun tillates for av og pålessing og kun når det er strengt nødvendig.
- Brannvesenets og legevaktens biler skal til enhver tid ha lett adkomst til inngangene.

7. Vaktmestertjeneste og forretningsfører

- Sameiet har fra 1/11-2018 en avtale med USBL om vaktmestertjenester forretningsførsel, og kontaktinfo ligger på sameiets hjemmeside https://kbv9-26.borettslag.net

BUDSJETT - SAMEIET KRISTINE BONNEVIESVEI 9-26

Rev : 4 / 2026-06-13

(alle beløp i hele tusen)	Regnskap 2024		Revidert 2025		Budsjett 2026	
Budsjett 2025 blir revidert på neste årsmøte	Prosjekter		Prosjekter	Budsjett	Prosjekter	Budsjett
Felleskostnader fra seksjonseierne (note A)		3 199		3 519		4 223
Andre inntekter		3				
Støtte lekeplass				70		
Støtte sykkel/søppel		-		30		
Sum inntekter		3 202		3 619		4 223
Personalk/arb.giv.avg.		14		15		15
Honoraer		102		102		102
Energikostnader		98		113		130
Kommunale avgifter		788		893		956
Lisenser etc.		2		2		2
Driftsmateriell		12		12		12
Vaktmester		394		417		434
Trappevask		114		121		127
Dugnader inkl. containere		21		22		38
Revisjon		10		11		11
Forr.fører		166		176		187
Kontorkostn		22		23		23
TV/bredb		277		294		294
Forsikring inkl. egenandel		452		504		534
Andre kostnader		10		100		100
Sum unntatt vedlikhold		1 466		1 668		1 747
Vedlikehold sum		568		1 040		990
Bommer, rekkverk etc. (males 2025)	106		10			
Ladeløsning, mer trafo-strøm og hovedtavle 9-11 (Gravearbeider 2023 kr 198 tusen betalt i 2024 men avsatt i 2023)						
Ny hovedtavle 2 hus					230	
Ny søppeløsning (felles med KB-5-14)			330			
Ombygging til sykkelboder (se note B)			20		180	
- Sykkelstativer inkl. montering					50	
Vaskemaskin/tørektrommel	10		70		70	
Epoxy-belegg 2 mest slitte vaskeri gulv			60			
Tiltak mot rotter i kloakk			200			
Oppgradering lekeplass	452					
Uteareal for øvrig			40		30	
Brannvern			40		150	
Ombygging fellesrom hus 18 (se note D)	-					
Annet			70		80	
Sum prosjekter	568		840		790	
Annet vedlikehold			200		200	
Sum driftskostnader		3 050		3 845		3 954
Rentekost. (lån 4,8 mill pr. 31/12-2024, se note C)		-376		-384		-308
Renteinntekter (saldo 2,3 mill pr. 31/12-2024)		105		70		40
Netto finans		-271		-314		-268
Resultat		-119		-539		1
		2024		2025		2026
Arbeidskapital foregående regnskap		2 758		2 758		2 253
Resultat		-119		-539		1
Avdrag lån		-386		-412		-440
Endret arbeidskapital dette år		-505		-951		-439
Arbeidskapital ved årets slutt		2 253		1 807		1 814

Noter

(A) Felleskostnader øker med 20% pr. 1/7-2025 og deretter 10% pr. 1/1-2026 i dette budsjettforslag

(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) Dette kan endres dersom varslede nye regler for tilfluktsom også berører oss

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.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Vedtatt i årsmøte
28. april 2009, sist endret 09.06.2022
-
i medhold av lov om eierseksjoner
16 juni 2017 nr. 65

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kristine Bonnevies vei 9-26 (heretter sameiet) består av 100 boligseksjoner i henhold til oppdelingssøknad 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 seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
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 søkes 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 2 ganger 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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon, samt i bygningens assuranse/erstatningssum. Seksjonseierne har panterett etter panterett som er nevnt i panteloven § 6-1 første og annet ledd, men foran alle andre heftelser, for krav på dekning av deres forpliktelser overfor sameiet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31 første ledd

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 seksjonseier. 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 skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i eierseksjonsloven § 32 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført eller er feilaktig utført, av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 32 samt vedtektene, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere etter eierseksjonsloven § 34.

Dersom seksjonseieres mangelfulle eller feilaktig utførte vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter eierseksjonsloven § 33 eller etter vedtektene, er nåværende seksjonseier erstatningsansvarlig.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens § 32 og vedtektene. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i eierseksjonsloven § 33. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet 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 sameiets forretningsfører for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer.
Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Minst to av styremedlemmene skal være sameiere. Styret velges blant sameierne på årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
VALGKOMITE

Valgkomite velges av årsmøtet blant sameierne. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer. Valgkomiteen skal finne og foreslå kandidater til sameiets styre og valgkomite. Tjenestetiden er ett år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet 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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Kostnader som overstiger 5% av årlige felleskostnader, og som ikke skylles uforutsette ting som må løses veldig raskt, skal være forankret i budsjett eller andre vedtak på sameiermøte.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. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
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 årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert

år innen utgangen av juni. Årsmøte skal så sant dette er praktisk mulig, holdes på hverdager som ikke etterfølges av en fridag. Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, 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 årsmøtet 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 årsmøte, 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 årsmøtet gir tillatelse.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. 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. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. 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 årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett minst frem til neste sameiermøte splittet pr. regnskapsår
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
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 årsmøtet 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis overnevnte tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det gjør også tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP

Seksjonseier 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. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet 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 årsmøtet 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 seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.
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 § 39.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 22
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet 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 16 juni 2017 nr. 65

§ 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

§ 26
KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende (eierseksjonsloven § 24)

§ 26
BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd.

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap.

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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/

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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/loren

948 75 301

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: 21-0129/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kristine Bonnevies vei 18 0592 OSLO

Betegnelse: Gnr 87, bnr 26, snr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no