

TONSENHAGEN

Kristine Bonnevis vei 9

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 300 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

52/56 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

109 640,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

22498.4 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 451 961,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

3 690,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 42 321,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

20 918,-

BYGGEÅR

1964

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmedglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.

YOU NEED
A HIGH FIVE.
In the face.
With a cheer!



Ditt nye hjem?

Velkommen til Kristine Bonnevis vei 9,

Dette er en moderne selveierleilighet i naturskjønne omgivelser. Leiligheten har god planløsning med entré, romslig stue, separat kjøkken, soverom, bad og en praktisk innvendig bod. Direkte utgang til en stor, solrik veranda vendt mot skogen - helt uten innsyn!

Området byr på naturnære og rolige omgivelser, perfekt for deg som setter pris på fuglesang, skog og mark samt en trygg og fredelig hverdag. Her kan du oppleve besøk av både rev, hare, elg og rådyr like utenfor verandaen. Samtidig er det kort avstand til fotballbaner, butikker, sosiale møteplasser og bussforbindelser med avganger hele døgnet.

- Usjenert og pen 2-roms med separat kjøkken
- Nytt, delikat bad fra 2022
- Kjøkken fra 2016
- Internett inkl.
- Parkering på felles parkeringsplass









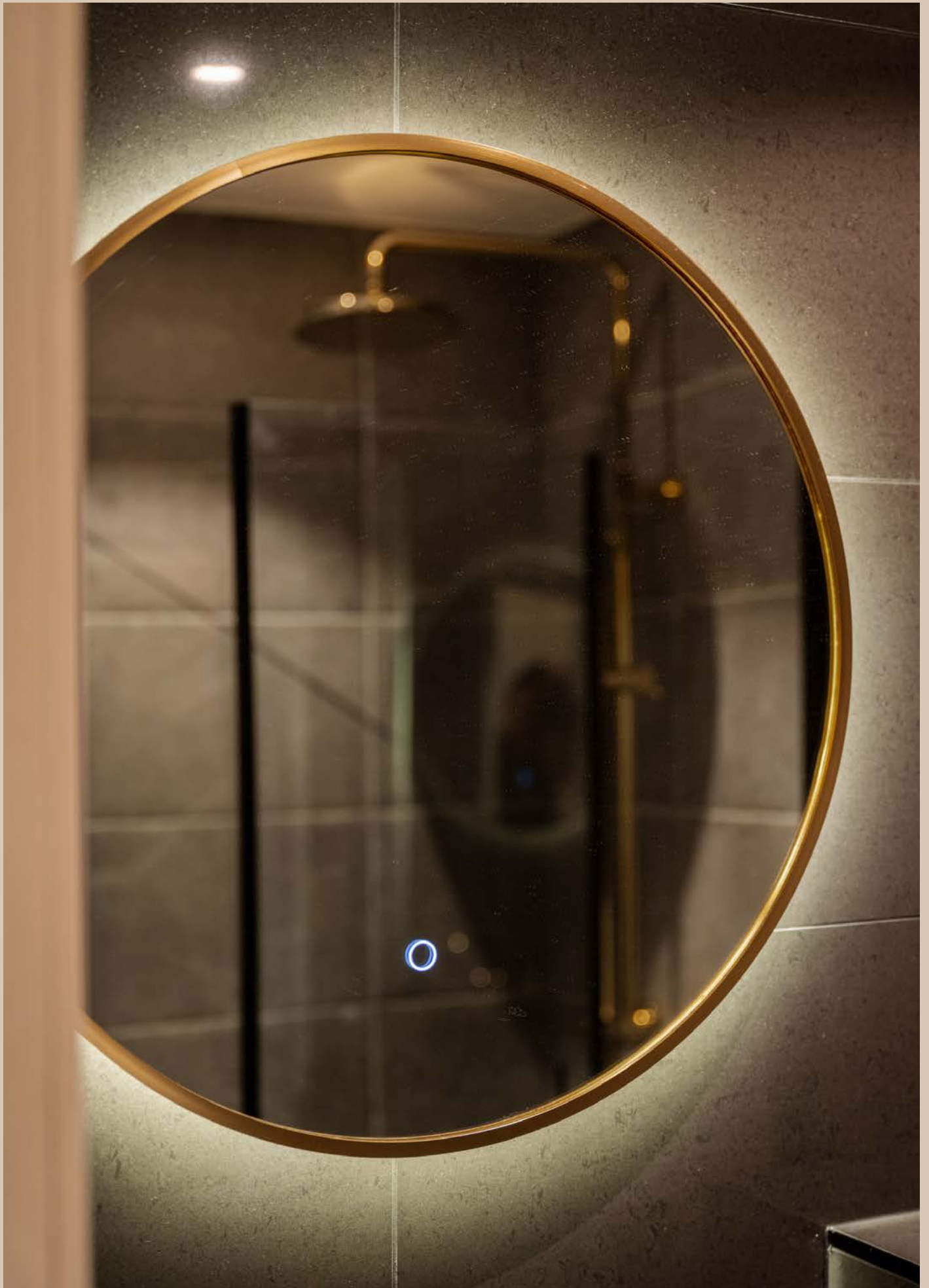






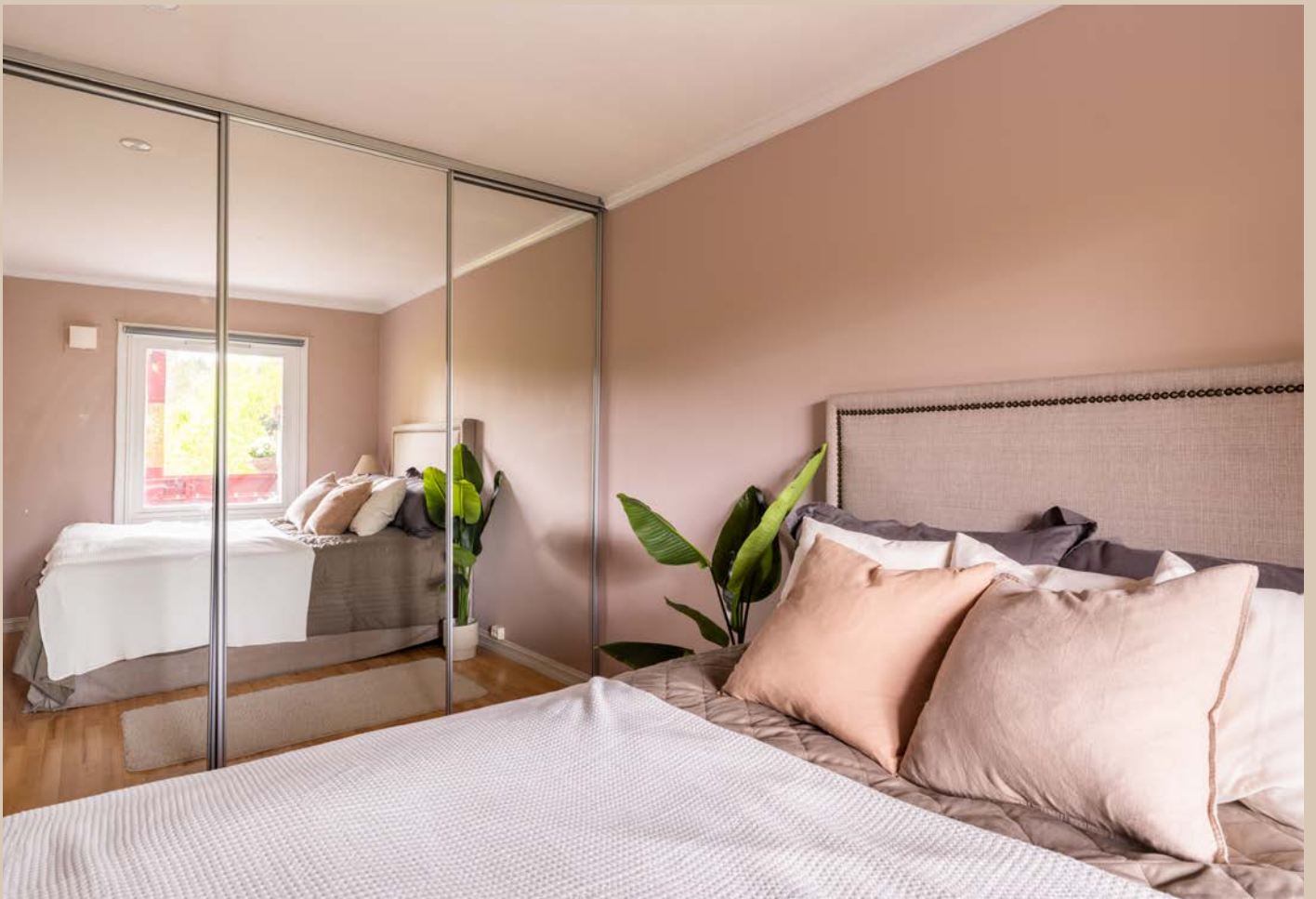








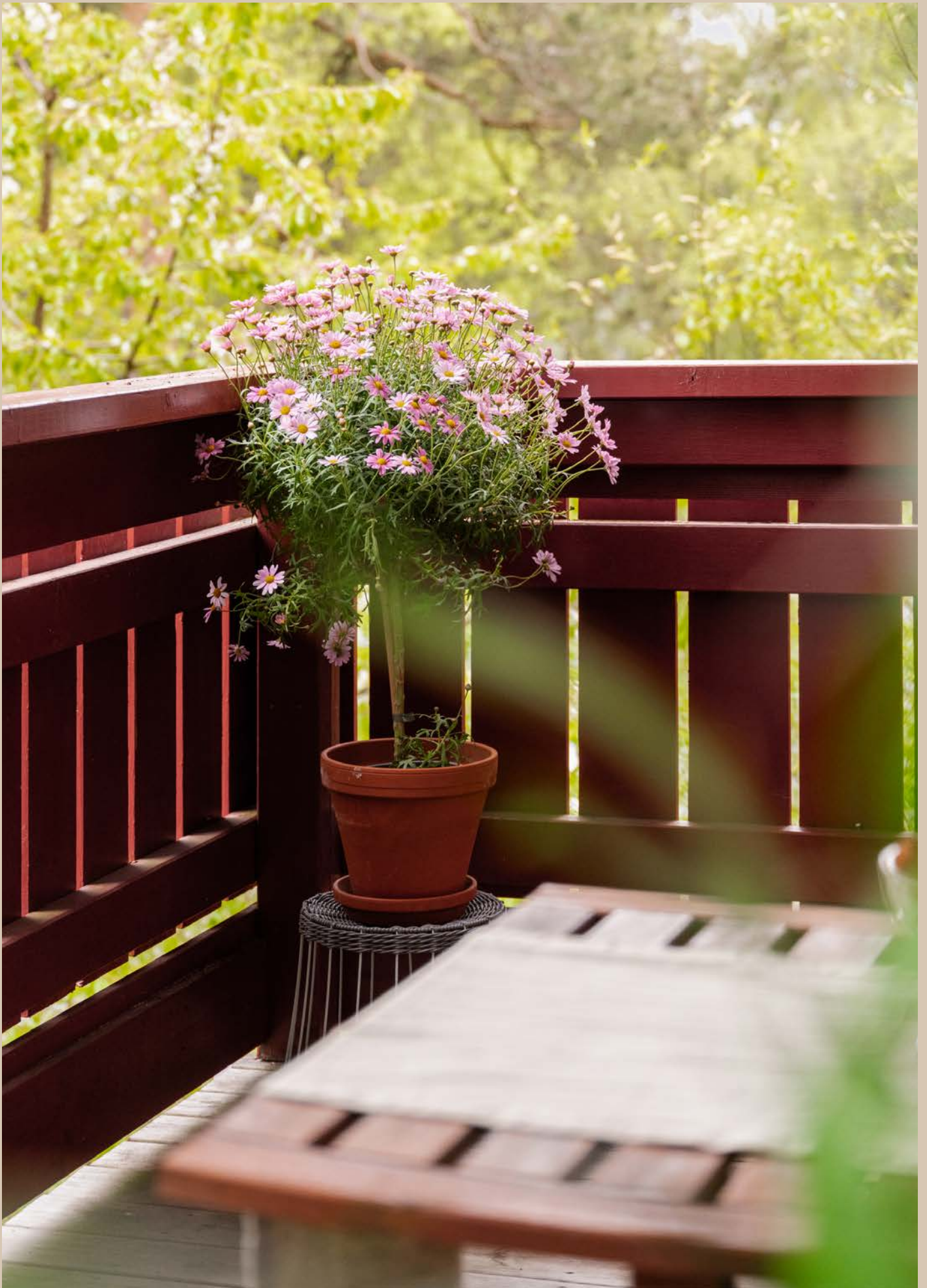








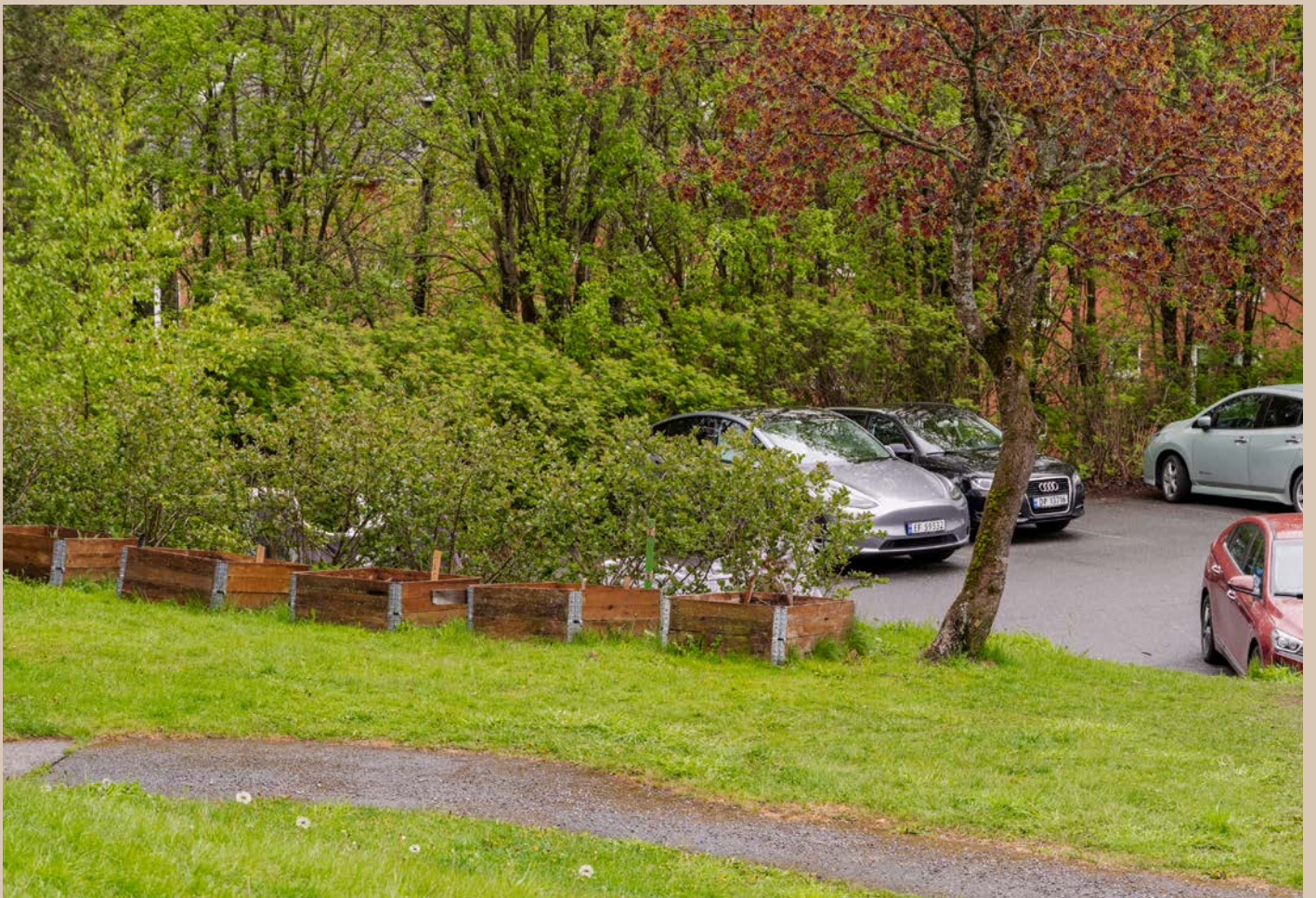










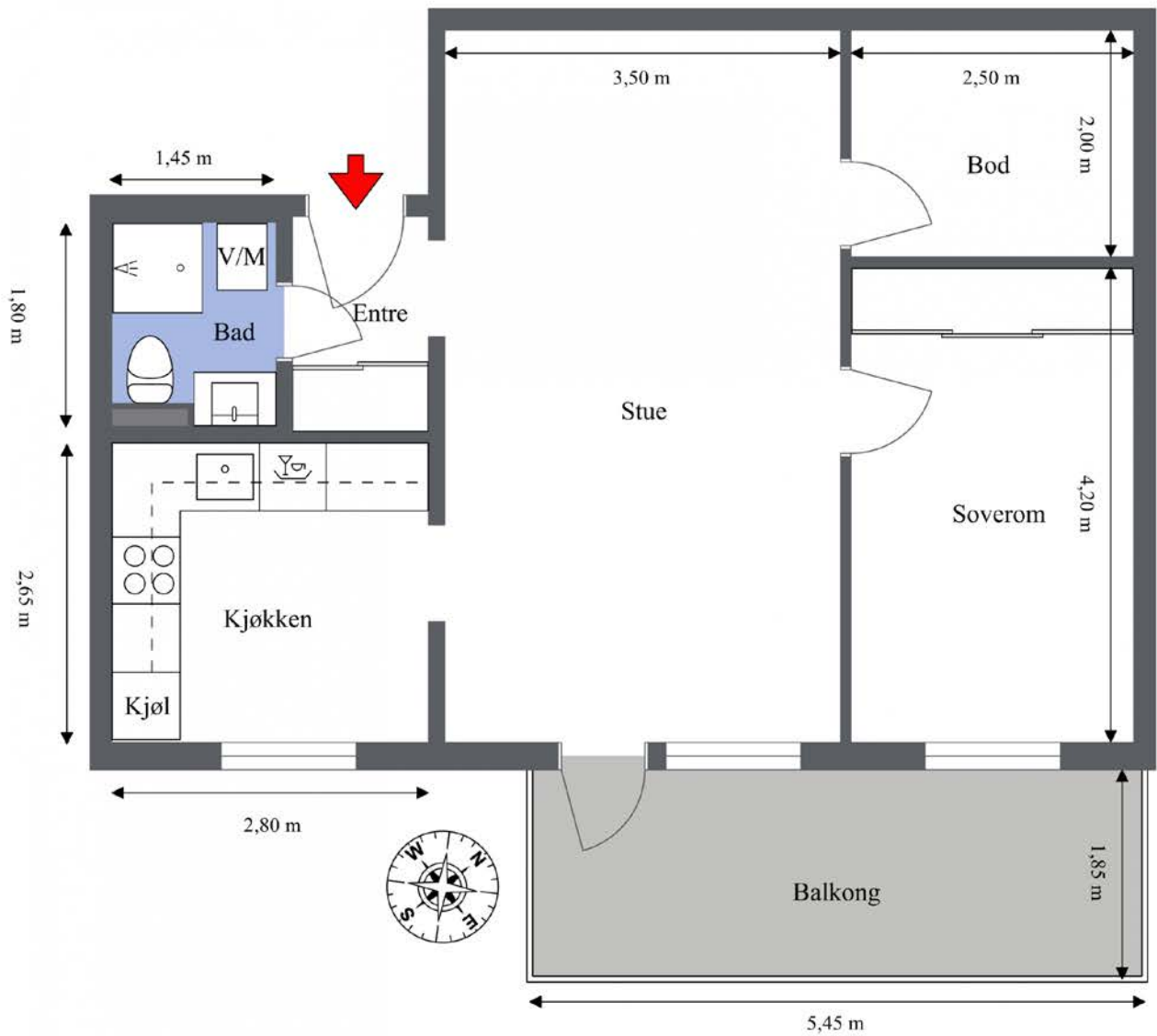




Plantegning



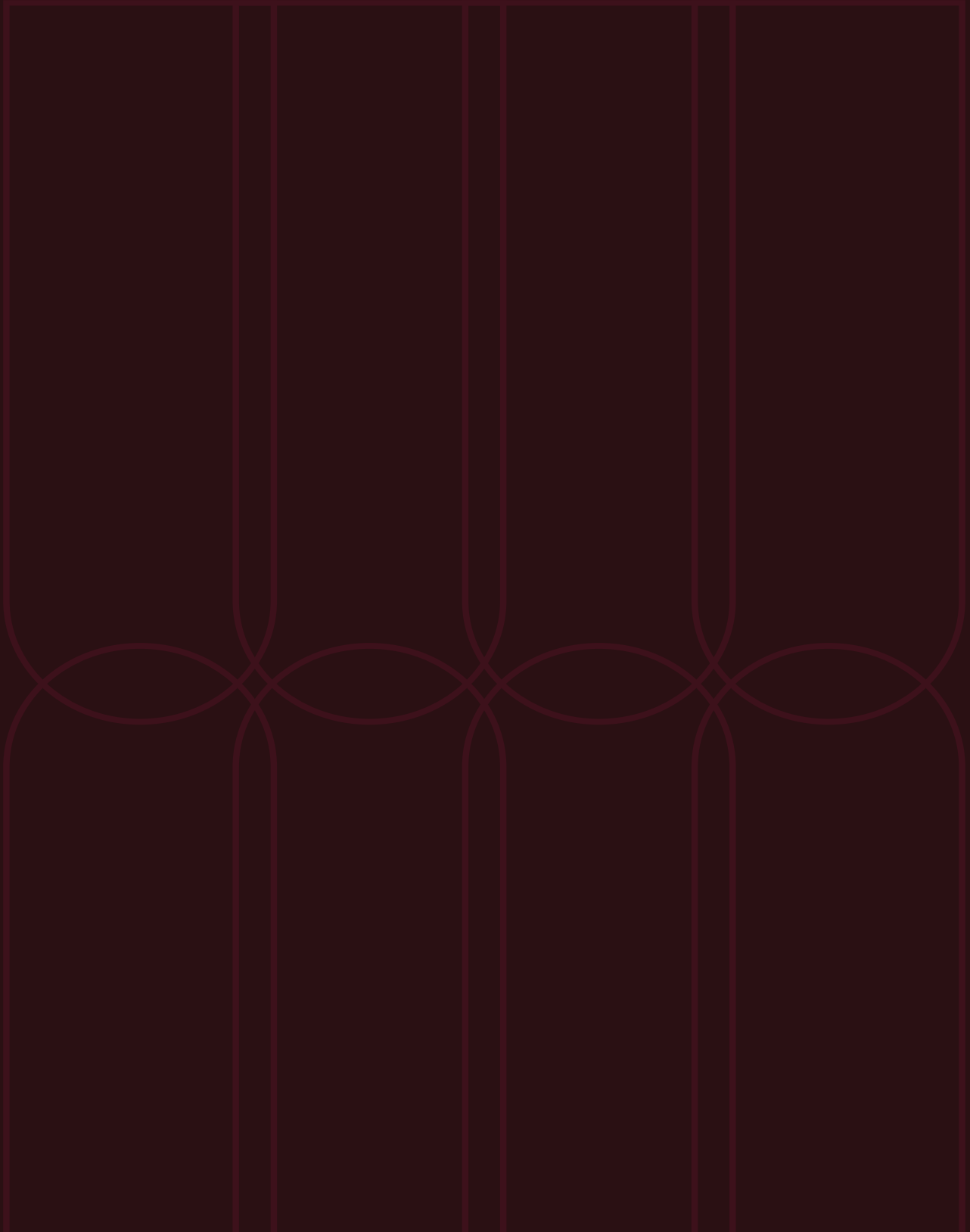
Kristine Bonnevie's vei 9, snr 7



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

KRISTINE BONNEVIES VEI 9

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 300 000

Omkostning kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

42 321 (Andel av fellesgjeld)

4 342 321 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

108 550 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr skjøte)

109 640 (Omkostninger totalt)

4 451 961 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 451 961

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 690,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: internett, forretningsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, drift og vedlikehold mm.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 42 321 pr. 01.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987202893, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 11.05.2026: 4 238 375

Andel av saldo: 42 321

Første termin/første avdrag: 30.08.2021 (siste termin 30.07.2033)

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett leveres av Telia/Årvoll Kabel.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 20 918 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 048 107 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 192 428 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og veletablert boligområde på toppen av Tonsenhagen med marka som nærmeste nabo. Lillomarka starter rett ved blokka og gir deg muligheten til å koble av fra byens mas i flotte rekreasjonsomgivelser. Bilfrie skogsveier og turstier strekker seg milevis innover, det samme gjør skiløypene! Her er mulighetene nærmest ubegrenset for de som er glad i å sykle, gå på ski eller spasere turer. Fra leiligheten er det en flott gåtur opp til Grefsenkollen, med sine slalåmbakker om vinteren og terrengsykling og bademuligheter om sommeren. Også kort vei til Linderudkollen og Lilloseter med matservering.

Store grøntområder i nærheten av leiligheten med kunstgressbane, grusbane og volleyballbane.

Fra leiligheten er det ca. 6 minutters gange til Tonsenhagen Torg med KIWI matbutikk og den koselige kaféen Kaffehjørnet. Rett ved torget finner du også

badedammen hvor man kan ta seg en dukkert på varme sommerdager.

I nærheten har du også Linderud senter med et stort utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet matbutikk, vinmonopol og apotek.

God offentlig kommunikasjon på Tonsenhagen, med blant annet 31-bussen til sentrum. Denne linjen har vanligvis avganger hvert 6. minutt og går 24/7. Du er på Grünerløkka på ca. 14 minutter og på Oslo S på ca. 18 minutter. Herfra går også 25-bussen til Majorstuen og 33-bussen til Filipstad.

Dette er en bolig for deg som vil bo sentralt med kort reisetid til byens pulserende liv, samtidig som du bor i vakre, rolige og grønne omgivelser rett ved marka!

Parkering

Felles parkeringsplass for sameiets beboere. Hver boenhet kan ha inntil to biler. Det er ikke faste parkeringsplasser, men det er god kapasitet på parkeringsplassene.

Lader til el-bil rett utenfor døren.

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid.

For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år
- Elbiler: kr 0 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. oslo.kommune.no - beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 22498.4 m²

Pent opparbeidet utearealer med gressplen, beplantning, trær, lekeplass og asfalterte gangveier. Eiendommen ligger rett ved marka med flotte turmuligheter hele året.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 1965. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspålagt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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.

Byggetegninger:

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

Innhold

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 52 m² entré, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² sydøstvendt balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m

Standard

Entré - velkommen hjem!

Leiligheten har en praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir adgang videre til blant annet stue og bad, og skaper et funksjonelt førsteinntrykk av boligen.

Stue

Stuen er lys og romslig med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en behagelig atmosfære i rommet. Fra stuen er det utgang til verandaen.

Kjøkken

Innredning med glatte skapfronter, laminatbenkeplater, nedfelt oppvaskkum og armatur med ett grep. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp, samt fliser mellom benk og overskap. Det er montert komfyrvakt, men ikke Waterguard.

Baderom

Badet ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2022 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv. Badet har dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skuffeinnebygget, samt klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin badet.

Soverom

Soverommet har en rolig beliggenhet og god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet fremstår lunt og behagelig med en dempet fargepalett som skaper en avslappende stemning.

Innvendig bod

Praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet kan benyttes til lagring, hobby plass eller tilpasses andre behov etter ønske.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Kjøleskap og vaskemaskin
- Lamper

Dette skal medfølge:

- Stekeovn og oppvaskmaskin

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Totalrenovert, utført av Bygges AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Alt er nybygget, fra stendere til ferdig bad.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med eneboliger, tomannsboliger og boligblokker.

Byggemåte

Frittliggende seksjonert boligblokk med to etasjer og sokkeletasje. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur i støpt betong. Bærevegger i betong. Bindingsverk i utfyllende fasader utvendig kledd med trepanel. Saltak med tresperrekonstruksjoner og svakt fall tekket med papp. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører

ygningen har stål/aluminiums hovedytterdør. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til sydøstvendt balkong på 10 m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer

Bygningsdelen er nå 35-40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Innvendig > Overflater

Noe bruksslitasje på parkett.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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 25 mm på stuegulv.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på felles avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert ventilator over koketopp.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til ventilator.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

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

Adresse

Kristine Bonnevis vei 9, 0592 OSLO

Gnr. 87, bnr. 26, snr. 7, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.

Selger

Kjersti Jenssen

Sameie

Boligsameiet K Bonnevisv 9-26

Organisasjonsnummer: 971568771

Sameiet består av 100 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP1421927

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Iht. vedtektene er det begrenset oppad til 2 dyr per leilighet.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret.

Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde samlede inntekter på kr 4 434 374 og totale kostnader på kr 3 954 382 i 2025. Dette resulterte i et positivt årsresultat på kr 211 992.

Øvrig informasjon

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

Selger sier følgende om strømforbruk:

Strømregningen har ligget mellom 500 - 700 kroner per mnd, litt avhengig av årstid. Den har vært opp mot 1000 kroner på det aller kaldeste.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1956/3805-1/105 27.03.1956 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1956/12501-1/105 24.10.1956 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1956/14438-1/105 29.11.1956 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1958/3506-1/105 26.03.1958 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1958/3577-1/105 28.03.1958 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1958/3966-1/105 12.04.1958 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1958/4570-1/105 28.04.1958 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1958/6039-1/105 03.06.1958 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1962/705-1/105 17.01.1962 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1962/5442-1/105 09.05.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1962/15145-1/105 26.11.1962 BEST OM GARASJE/
PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1963/15107-1/105 14.11.1963 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1964/1168-1/105 25.01.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1964/3374-1/105 12.03.1964 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1964/5135-1/105 24.04.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1965/10014-1/105 19.07.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 87 BNR: 26

1984/15069-3/105 30.03.1984 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
 FOR: NOK 10,000
 MED PRIORITET ETTER
 75% AV FØRSTE TGL. OVERDRAGELSESSUM.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/248554-1/200 09.03.2007 ERKLÆRING/AVTALE
 Oppføring av bod/sjøppelskur fra direktøren i Plan- og
 bygningsetaten i Oslo kommune.
 Kan ikke slettes uten samtykke
 Midlertidig dispensasjon fra vegloven
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
 1984/15069-2/105 30.03.1984 SEKSJONERING
 Opprettet seksjoner:
 SNR: 7
 Formål: Bolig
 Sameiebrøk: 55/5290
 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 100 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
 betaling av kommunale avgifter og eventuell
 eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har
 legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til
 sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant
 som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet
 foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.
 Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn
 legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
 avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
 det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret
 for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer
 via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen
 begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er
 tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.
 Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må
 være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er
 denne satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i
 en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Leier av seksjon må meldes til sameiets forretningsfører
 for registrering.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to
 boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §
 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et
 firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne
 ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin
 sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har
 sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,
 begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard
 kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av
 eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå
 hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt
 eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som

den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsopp-gaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 43 423,21

Grunnpakke bolig info** kr 7 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 20 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 798,21

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmegler
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

19.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

KRISTINE BONNEVIES VEI 9

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260162	
Selger 1 navn	
Kjersti Jenssen	
Gateadresse	
Kristine Bonnevis vei 9	
Poststed	Postnr
OSLO	0592
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	DNB
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260162

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KJ

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert

Arbeid utført av

Bygges AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Alt er nybygget, fra stendere til ferdig bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg har aldri hørt om at det er noen som har hatt rotter eller mus i denne blokken. Jeg er kjent med det at det fra sameiets side er igangsatt tiltak som har til formål og hindre rotter kan komme inn i bygget. Arbeidet vil bli gjennomført av Aaserud bygg AS. Det er estimert til mellom kr 3650kr- 4700kr eks MVA avhengig av hva sameiet velger.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sikringsskap kontrollert og godkjent i 2025/2026.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

Initialer selger: KJ

2

Document reference: 02260162

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Jenssen	58c8fdc6c598dea21c6cc 4d4f4bc92a4bcf1c530	19.05.2026 19:42:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260162


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

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Kristine Bonnevis vei 9, 0592 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 87, bnr. 26, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-3019

Eiendomsverdi ref nr: OH3648

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt sameie med bygningsmasse oppført på 1960 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter og hvor fortløpende vedlikehold gjøres.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten er en toroms leilighet i 1. etasje med balkong.

Leiligheten framstår i dag som pent vedlikeholdt hvor blant annet badet ble ribbet helt ned og bygd opp igjen iht gjeldende forskrift i 2022.

Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga alder på vinduer, slitasje på gulvoverflater, skjevheter i etasjeskillere, ikke montert water-guard på kjøkken og ventilasjon av bad/kjøkken.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom som ble ribbet helt ned og bygd opp igjen med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme i 2022.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrert stekeovn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

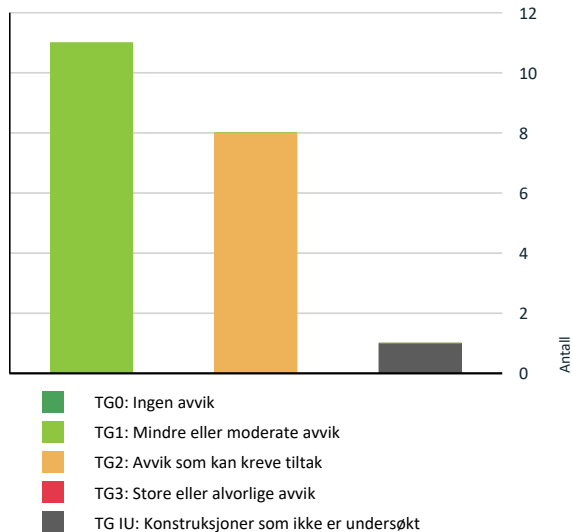
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1964	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Frittliggende seksjonert boligblokk med to etasjer og sokkeletasje. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur i støpt betong. Bærevegger i betong. Bindingsverk i utfyllende fasader utvendig kledd med trepanel. Saltak med tresperrekonstruksjoner og svakt fall teknet med papp. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå 35-40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til sydpøstvendt balkong på 10m² fra stue.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater har trestav parkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og malte betonghimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe brukslitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppussing av overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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 25 mm på stuegulv.

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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe montert på soverom og i entre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2022 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2022

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 30/30 fliser, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert rennesluk med klemring til membran på bad.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinndredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk fukt styrt avtrekksvifte montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes oppgradering av ventilasjonssystemet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og inneklime. Dagens løsning med kun naturlig ventilasjon og avtrekksvifte kan medføre risiko for utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning i boligen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området. I tillegg er badet kun 4 år gammelt og har dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TG1U gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integriert stekeovn med induksjon koketopp. Fliser mellom benk og overskap.

Montert komfyrvakt, men ikke Water-guard. Kjøleskap ikke trukket fram under beforing og det er usikkert om det er skade på parkett under kjøleskap.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

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. Krav om at Water-guard skal monteres i kjøkken som er satt inn etter 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg. Tilluft via spalteventil i vindu og ventil i vegg.

Årstill: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til ventilator.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk eller påkobling av felles ventilasjonskanal fra rommet. Eventuelle tiltak bør derfor avklares nærmere med styret i sameiet for å sjekke om det er innenfor sameiets vedtekter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i entre..



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på felles avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert ventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120 ltr varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2016



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.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, 1x10, 5x15 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Sikringsskap kontrollert i 2026
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei
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 Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

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

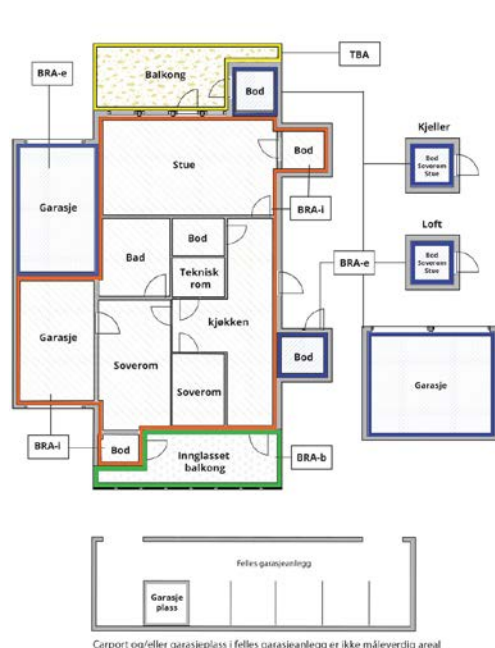
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52			52	10
Kjeller		4		4	
SUM	52	4			10
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Baderom renoverert i 2022.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Kjersti Jenssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	87	26		7	22497.4 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Kristine Bonnevis vei 9

Hjemmelshaver

Kjersti Jenssen

Boligselskap

Boligsameiet K Bonnevis
9-26

Eierandel

55 / 5290

Forretningsfører

USBL. Telefon: 22 98 38 00

Organisasjonsnr

971568771

Felles formue

Kr. 20 918 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 43 813 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eier seksjon beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Tonsenhaugen. Området utbygget med lavblokker. Kort vei til skoler, forretninger og bussforbindelse.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Pent opparbeidet utearealer med gressplen, beplantning, trær, lekeplass og asfalterte gangveier. Eiendommen ligger rett ved marka med flotte turmuligheter hele året.

Boligopplysninger

Fellesutgifter er for tiden kr. 3 690.-/mnd. Beløpet inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, kabel-tv og vaktmestertjeneste

Parkering

Sameiet har en stor, egen parkeringsplass som disponeres etter "først-til-mølla"-prinsippet. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap if... Skadeforsikring AS	Avtalenr SP1421927	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende fellesutgifter, eventuell andel fellesgjeld og forsikringselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 bygningsfaglig 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. 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 brukeren 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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,**

- 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/OH3648>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 11.05.26 Side 1 av 2

Boligsameiet K Bonnevisv 9-26	Vår ref.: 1135/7	Fødselsdato eier: 06.04.1977
KRISTINE BONNEVIES VEI 9	Type: Boligsameie	
0592 OSLO	Eiere: Kjersti Jenssen	
Organisasjonsnr: 971 568 771	Seksjonsnr: 7	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 690

Felleskostnader: Felleskostnader drift 3 690

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):	42 320	Gjeld siste årsoppg.:	43 813
Klient ajourf. lån:	4 238 375	Klient gj. s. årsoppg.:	4 387 843

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987202893, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 11.05.2026: 4 238 375

Andel av saldo: 42 321

Første termin/første avdrag: 30.08.2021 (siste termin 30.07.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torbjørn Myrvang

Adresse: Kristine Bonnevis vei 22

Postnr/-sted: 0592 OSLO

Telefon: Mob.: 93096185

E-post: kristine.bonnevie.9.26@gmail.com

Webseite: <https://kbv9-26.borettslag.net/>

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	43 813	Andre inntekter:	791
Annen formue:	20 918	Utgifter:	3 370	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 7	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1964

Gårds/bruksnr: 87/26 - seksjon:7

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 22498

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1421927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()	
Systemlås:	Nei	Antall rom:
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 2 av 2

Boligsameiet K Bonnevisv 9-26	Vår ref.: 1135/7	Fødselsdato eier: 06.04.1977
KRISTINE BONNEVIES VEI 9	Type: Boligsameie	
0592 OSLO	Eiere: Kjersti Jenssen	
Organisasjonsnr: 971 568 771		

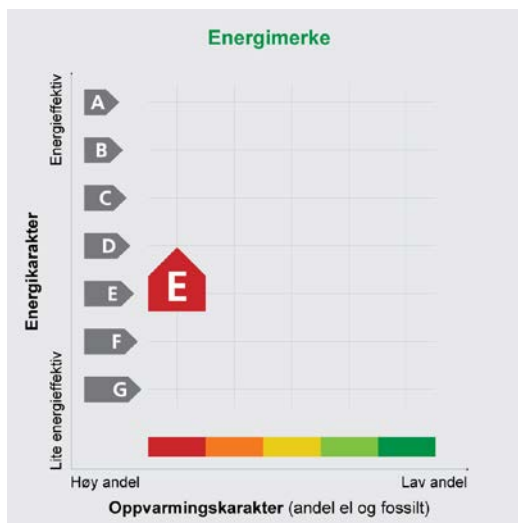
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

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.

Adresse	Kristine Bonnevis vei 9
Postnr	0592
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	87
Bnr.	26
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1300749
Dato	20.08.2021



Innmeldt av Ann-Helen Nørstrud Nilsen

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kristine Bonnevis vei 9

Postnr/Sted: 0592 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 20.08.2021 09:26:27

Energimerkenummer: A2021-1300749

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Ann-Helen Nørstrud Nielsen

Gnr: 87

Bnr: 26

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

Vedtatt i årsmøte
28. april 2009, sist endret 4.6.2025

-
i medhold av lov om eierseksjoner
16 juni 2017 nr. 65

12
13
14
15
16
17
18
19

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kristine Bonnevis vei 9-26 (heretter sameiet) består av 100 boligseksjoner i henhold til oppdelingsøknad 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.

20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43

§ 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 oppdelingsøknaden, 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 uønsket eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere uønsket 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/motorsykel krever godkjenning av styret, samt at hver seksjon aldri kan benytte mer enn 2 plasser for dette. 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.

44
45
46
47

§ 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

48 overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det
49 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
50 Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter disse vedtektene, forbeholder
51 sameiet seg panterett med inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon, samt i bygningens
52 assuranse/erstatningssum. Seksjonseierne har panterett etter panterett som er nevnt i panteloven § 6-1
53 første og annet ledd, men foran alle andre heftelser, for krav på dekning av deres forpliktelser overfor
54 sameiet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31 første ledd
55
56 Sameierne kan ikke fremme motkrav med mindre dette er erkjent, eller rettskraftig avgjort
57 ved dom.

§ 4 VEDLIKEHOLD

62 Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler
63 fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av
64 denne vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra
65 seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere,
66 fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på
67 fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
68 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
69 Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens
70 vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

80
81 Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

82
83 Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk
84 på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

85
86 Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i
87 eierseksjonsloven § 32 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

88
89 Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende
90 veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

91
92 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er
93 forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

94

95 Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og
96 utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført
97 eller er feilaktig utført, av den tidligere seksjonseieren.
98
99 En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 32 samt vedtektene,
100 skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere etter eierseksjonsloven § 34.
101
102 Dersom seksjonseieres mangelfulle eller feilaktig utførte vedlikehold fører til skade på bygninger,
103 fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter eierseksjonsloven § 33 eller
104 etter vedtektene, er nåværende seksjonseier erstatningsansvarlig.
105
106 Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner,
107 forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte
108 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt
109 som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens § 32
110 og vedtektene. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og
111 utbedring av tilfeldige skader.
112
113 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som
114 rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene
115 hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet
116 adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i
117 eierseksjonsloven § 33. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres
118 slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
119
120
121

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

122
123
124
125 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige
126 vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp
127 seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til
128 dekning av fellesutgiftene.
129 Maling av verandaer eller terrasser besørges av sameiet. Dette vedlikeholdet, samt sameiets
130 ekstra kostnader til forsikring dekkes ved at hver veranda- eller terrasseeier betaler et
131 kronetillegg til fellesutgiftene. Tillegget justeres i samme takt som fellesutgiftene.
132 Hver enkel veranda- eller terrasseeier er ansvarlig for alt øvrig vedlikehold av sin veranda
133 eller terrasse.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

134
135
136
137 Erverver og leier av seksjon må meldes til sameiets forretningsfører for registrering.
138

§ 7 STYRET

139
140
141

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

147

148

§ 8 VALGKOMITE

149

150

151 Valgkomite velges av årsmøtet blant sameierne. Valgkomiteen skal bestå av 2
152 medlemmer. Valgkomiteen skal finne og foreslå kandidater til sameiets styre og valgkomite.
153 Tjenestetiden er ett år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden
154 utløper.

155

156

157

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

158

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

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

165 Kostnader over 5% av felleskostnadene som ikke skylles uforutsette ting som må løses veldig raskt,
166 skal være forankret i budsjett eller andre vedtak på sameiermøte. I felles anliggender og ved salg,
167 pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og
168 forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet
169 og tegner sameiets navn.

170

171

172

§ 10 OM STYREMØTET

173

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

176 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes
177 med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer
178 for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Et styremedlem kan
179 ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes
180 nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

181 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen
182 nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

183 Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

184

185

186

187

§ 11 OM SAMEIERMØTET

188 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert

189 år innen utgangen av juni. Årsmøte skal så sant dette er praktisk mulig, holdes på
190 hverdager som ikke etterfølges av en fridag. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når
191 styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel
192 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
193 I sameiet opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme.
194 Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder
195 og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart
196 unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver
197 boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på
198 årsmøtet og rett til å uttale seg.
199 Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert
200 fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet
201 fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
202 Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom
203 årsmøtet gir tillatelse.
204 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle
205 vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og
206 underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av
207 årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.
208

§ 12

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

211
212 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager,
213 høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan,
214 om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
215 Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker
216 som ønskes behandlet.
217 Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal et forslag, som etter lov om
218 eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må
219 hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære
220 årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Alle sakspapirer skal
221 være tilgjengelig på forespørsel fra sameierne, og det skal fremgå om en sak i innkallingen er forkortet.
222 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning
223 sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være
224 tilgjengelige i årsmøtet.
225 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke
226 innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og
227 for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.
228
229

230

231

232

233

234

235 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

236 - Konstituering.

237 - Styrets årsberetning.

238 - Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

239 - Budsjett minst frem til neste sameiermøte splittet pr. regnskapsår

240 - Valg av styremedlemmer.

241 - Andre saker som er nevnt i innkallingen.

242

243

244

245

246

247

§ 14

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

248 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen

249 møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

250 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig

251 flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

252 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

253 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

254 forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

255 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende

256 bruksenheter,

257 - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller

258 skal tilhøre sameierne i fellesskap,

259 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

260 - samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking

261 av det samlede stemmetall,

262

263 Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig

264 forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på

265 mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

266 stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

267 fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to

268 tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis overnevnte tiltak fører med seg et samlet

269 økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens

270 grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse

271 seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

272

273 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet,

274 samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige

275 sameiere. Det gjør også tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

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

278

279 Ingen kan delta i en avstemning om

280 a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

281 b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

282 c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er
283 vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

284 d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens
285 nærstående.

286

287

§ 15

288

REVISJON OG REGNSKAP

289

290 Seksjonseier skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret skal sørge for at
291 det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai
292 1977 nr 35. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

293

294

§ 16

295

FORRETNINGSFØRER

296

297 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

298 Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for

299 dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi
300 dem avskjed.

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

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

305

306

§ 17

307

MISLIGHOLD

308

309 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge
310 vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

311 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve

312 seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

313 solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes

314 kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

315

316

§ 18

317

FRAVIKELSE

318

319 Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen

320 eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

321 kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdelseslovens kapittel 13, jfr

322 lov om eierseksjoner § 39.

323

324

325

326

327 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning,
328 endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og
329 etter forutgående godkjenning av styret.

330 Det er forbudt å henge opp parabolantenner synlig på fasaden

331 Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes
332 av styret før byggemelding kan sendes. Alle endringer av vegger, bl.a. økt åpning mellom rom, krever
333 godkjenning av styret, og normalt også av kommunen. Årsaken er at de aller fleste vegger i sameiets
334 hus er bærevegger. En ombygging som svekker en bærevegg er nåværende seksjonseiers ansvar å rette
335 opp i, selv om ombyggingen er gjort av en tidligere eier.

336 Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge
337 spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

338

339

§ 20

340

SAMEIETS SKADEANSVAR

341

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

344

345

§ 21

346

ENDRINGER I VEDTEKTENE

347

348 Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de
349 avgitte stemmer.

350

351

§ 22

352

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

353

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

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

361

362

§ 23

363

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

364

365 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017
366 nr. 65

367

368

§ 24

369

REGLER OM HUSDYRHOLD I SAMEIET

370
371 Fra 1. mai 2007 er det kun tillatt med totalt to husdyr pr. leilighet. Dette har ikke
372 tilbakevirkende kraft. Eiere med særlige grunner kan søke styret om dispensasjon fra denne
373 regelen
374

375

376

377

378

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

§ 26 KORTTIDSUTLEIE

381

382

383

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

§ 26 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

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

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

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

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

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

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

401

Husordensregler for Sameiet Kristine Bonnevis 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 frostskafer.
- 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 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/motorsykel 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 er ikke tillatt å bruke vaskemaskiner og tørketrommel før kl 7.30 og etter kl 22:00. Dette gjelder også maskiner man har i egen leilighet ettersom det er veldig lytt i vårt sameie. Fellesvaskeriet kan ikke benyttes søndager og andre helligdager.

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 containere. Når større gjenstander skal kastes skal beboerne selv ta hånd om dette.

6. Bilparkering

- Biler kan kun parkeres på anviste plasser i Kristine Bonnevis vei 9-26 og våre vedtekter begrenser parkering til kun privat bil eller motorsykel 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 adgang 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>



INNKALLING 2026

Boligsameiet K Bonnevisv 9-26

Onsdag 13.05.2026 kl. 18:00

Aulaen på Tonsenhagen Skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet K Bonneviesv 9-26

Møtet finner sted onsdag 13.05.2026 kl. 18:00 - Aulaen på Tonsenhagen Skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Boligsameiet K Bonneviessv 9-26 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret, uteareal-komite og valgkomite

5 Andre saker

- 5.1 Tetting mot skadedyr i oppvaskbenk
- 5.2 Utsatt frist for å utbedre sikringskap og håndtering av for høy hovedsikring
- 5.3 Ny § 25 i våre vedtekter – Regler om røyking
- 5.4 Registrerings-plikt og begrensninger angående utleie i våre vedtekter
- 5.5 Vedtekts endring i § 2 - Overvåkningskamerar - Sak fra Asbjørn Holte
- 5.6 Sak fra Asbjørn Holte : Endring av vedtektene ang. sameiets budsjett rutine
- 5.7 Sak fra Asbjørn Holte : Styrehonoraer - Nytt avsnitt til § 9 i vedtektene
- 5.8 Sak fra styret : Reviderte satser for verv i sameiet
- 5.9 Sak fra Asbjørn Holte : Vedtektsendring ang. vedlikeholdsfond
- 5.10 Sak fra Asbjørn Holte : Justering/presisering av § 7 Styret i vedtektene
- 5.11 Budsjett

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av to medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av medlemmer uteareal komite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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 honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Samlet honorar for styre, utearealkomite og valgkomité på kr 150 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Tetting mot skadedyr i oppvaskbenk

Bakgrunn

Hus 13 har siden sommeren 2025 hatt en del problemer med rotter i øverste etasje, og i skrivende stund er dette fortsatt ikke helt løst.

Blant mange tiltak som er gjennomført, er tetting av området innerst i kjøkkenbenk i alle leiligheter der dette ikke var tett fra før. Dette er gjennomført i 2025, men det viste seg å ta mange måneder å gjennomføre.

Vi har også for en god del år siden måtte gjennomføre tilsvarende tetting i hus 9, men også den gang tok dette lang tid.

Ikke minst er det i en akutt situasjon et stort ubehag å bo i en leilighet inntil tetting er gjennomført, og mus og rotter ikke lenger kan slippe inn i kjøkkenbenk på jakt etter matavfall eller av andre grunner.

Av over-nevnte grunner legger styret frem forslag til vedtak nederst på dette årsmøte. Det vil i praksis da gjelde inntil 80 leiligheter der det ikke allerede har gjort tetting, men en del kjøkken er ombygd på en slik måte at tiltaket ikke vil være nødvendig.

Krav til stoppekran

Det området i kjøkkenbenk der tettingen vil foregå er normal veldig nærme stoppekranen til leiligheten. Det å ha en fungerende stoppekran er seksjonseiers ansvar, men i praksis vil en dårlig eller defekt stoppekran være mye enklere å bytte før tettingen mot skadedyr gjennomføres. I forslag til vedtak nedenfor er det derfor et krav til at stoppekranen må fungere på en enkel trygg måte.

De aller eldste stoppekraner fra da bygget ble oppført har et rundt ratt for å stenge/åpne. Disse er av sameiets hovedrørlegger Torstein Solli ansett som så ustabile og dårlige, at sameiet ikke vil bekoste tiltak med tetting før de er byttet ut.

Ulike måter å tette på

For noen vil tetting ikke være nødvendig, mens det for de fleste andre vil være mulig å benytte en av de alternativer som ligger i det vedlagt tilbud fra Aarsrud Bygg nedenfor.

Vedlegg sak tetting kjøkkenbenk - Løsninger tilbudt av Aarsrud Bygg AS

Aarsrud Bygg AS tilbyr tre standardiserte tettingsløsninger basert på forholdene i de ulike leilighetene.

Alternativ 1 – Tetting inne i vegg / rundt rør (enklere tilgang)

- Demonteringa av sokler og eventuelle foringer
- Bruk av gnagerstopp (stålull) og brannskum
- Tett rundt rørføringer og gjennomføringer i hulrom bak kjøkkenbenk
- Inkluderer demontering/montering av nødvendige skapfronter
- Typisk tidsbruk: 3-4 timer pr. enhet
- Anbefales der det er mulig å komme til i vegg

Alternativ 2 – Tetting utenfra med tilpassede plater

- Demonteringa av sokler og eventuelle foringer
- Tilpasning av spon-/fiberplater rundt rør og vegg
- Typisk tidsbruk: ca. 4-5 timer pr. enhet

Alternativ 3 – Tetting utenfra med tilpassede plater (komplekse forhold)

- Demonteringa av sokler og eventuelle foringer
- Tilpasning av spon-/fiberplater rundt rør og vegg
- Bruk av gnagerstopp og skum i mindre åpninger
- Utføres der innvendig tilgang til vegg ikke er mulig
- Typisk tidsbruk: ca. 4-5 timer pr. enhet

Estimert pris per leilighet

Alternativ 1 – Tetting inne i vegg med stålull og skum:

- Arbeid: 3-4 timer kr 2 550,-
 - Materialer: kr 400-600
 - Bil/materialtransport: kr 500,-
- Total: kr 3450-3650,- eks. mva

Alternativ 2 – Tetting med plater:

- Arbeid: 4-5 timer kr 3 400,-
 - Materialer: kr 300-500,-
 - Bil/materialtransport: kr 500,-
- Total: kr 4200-4400,- eks. mva

Alternativ 3 – Tetting med plater, stålull og skum:

- Arbeid: 4-5 timer kr 3 400,-
 - Materialer: kr 600-800,-
 - Bil/materialtransport: kr 500,-
- Total: kr 4500-4700,- eks. mva

Kapasitet og gjennomføring

- Kapasitet avhenger av hvor mange leiligheter som ønsker tiltaket pr. oppgang.
- Gjennomføring oppgang for oppgang gir lavest kostnad og best ressursutnyttelse.
- Enkeltleiligheter fordelt over tid gir mer kjøring og mindre effektiv planlegging.

Ansvarsbegrensning

Tiltakene som beskrives over har som formål å redusere mulige inngangspunkter for rotter der vi fysisk kommer til og kan utføre tetting. Aarsrud Bygg AS kan ikke gi noen form for garanti for at rotter ikke kan komme inn fra andre deler av bygget, andre sjakter, eller via bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for oss. Tiltakene begrenser risikoen, men eliminerer den ikke fullstendig.

Forslag til vedtak: Sameiet vil bekoste tetting mot skadedyr i området innerst i kjøkkenbenk basert på at en av de foreslåtte løsninger fra Aarsrud Bygg vedlagt denne sak kan benyttes.

Det forutsettes fra sameiets side at stoppekranen fungerer på en enkel og trygg måte, ref. punktet 'Krav til stoppekran' over.

Hvis en seksjon ikke kan benytte noen av løsningene fra Aarsrud Bygg, og alternativet også er vesentlig dyrere, vil tetting ikke bli fullt ut bekostet av sameiet som et forebyggende tiltak i denne omgang.

5.2 Utsatt frist for å utbedre sikringsskap og håndtering av for høy hovedsikring

Følgende vedtak ble gjort angående sikringsskap på årsmøte juni 2025

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 sameiermøte 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 hoved sikring fra 20A til 25A.

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

De som har fått godkjent en høyere hovedsikring enn 25A før 4 juni 2025

Dersom netteier Elvia før vedtaket vi gjorde på sameiermøte juni 2025, har gitt seksjonseier en godkjenning av en hovedsikring på mer enn 25A, er det trolig lite sameie kan gjøre for å omgjøre en slik tillatelse.

Det vi ganske nylig har fått avklart med Elvia, er at de fremover alltid vil kreve en godkjenning fra sameiestyret dersom en seksjonseier søker om en større hovedsikring. For kjellerleiligheter vil styret følge vedtaket fra 2025 og alltid godkjenne en hovedsikring på 25A. Tilsvarende vil også styret følge vedtaket fra årsmøte i 2025, med at ønsket først må godkjennes på et sameiermøte, dersom en ny hovedsikring på mer enn 25A skal tillates.

Begrunnelse for forslag om utsatt frist

Bl.a. fordi Torshov Elektro er en del forsinket, og fordi styret foreslår at det å bytte flere hovedtavler ikke skjer før i 2027, så foreslår vi en utsatt frist. Se forslag til vedtak nedenfor.

Forslag til vedtak: Sak vedtatt på årsmøte juni 2025 ang utbedring sikringsskap, endres angående frist 1. juli 2026 slik at alle seksjoner må gjennomføre nødvendige tiltak innen 1. desember 2026 som ny frist.

5.3 Ny § 25 i våre vedtekter – Regler om røyking

Sameier har lov til å vedta regler som begrenser eller forbyr røyking – også i egen seksjon.

Her er hvordan det fungerer etter Eierseksjonsloven:

Du har i utgangspunktet rett til å bruke din egen leilighet som du vil. Det inkluderer normalt røyking (også hasj, selv om det er ulovlig i seg selv).

Loven sier at ingen kan bruke sin seksjon på en måte som påfører andre beboere **urimelig eller unødvendig ulempe**.

Hvis røyking fører til lukt som sprer seg til naboer, kan det anses som en slik ulempe. Dette er derfor kjernen i denne foreslåtte vedtektsendring nedenfor.

Dette forslag er fremmet av styret og krever 2/3 flertall ettersom det er en vedtektsendring. Dagens vedtekter finner du via sameiets følgende hjemmeside:

<https://kbv9-26.borettslag.net/vedtekter-regler-og-andre-vedlegg/>

Forslag til vedtak: Ny § 25 i våre vedtekter :

§ 25 REGLER OM RØYKING

Alle former for røyking i egen seksjon som fører til lukt som sprer seg til naboer, er å anse som en urimelig ulempe for naboer, og er derfor forbudt i vårt sameie. I tillegg er alle former for røyking forbudt i fellesarealer og rundt inngangspartier.

5.4 Registrerings-plikt og begrensninger angående utleie i våre vedtekter

Vi ønsker hindre for mye korttidsutleie i form av Airbnb og andre løsninger, som andre steder er i ferd med å bli et ganske stort problem. Styret legger derfor frem et forslag til vedtektsendring i paragraf 2 angående dette.

Et annet moment er mer HMS orientert, det vil i kritiske situasjoner og andre sammenhenger være gunstig at styret også kan gi beskjeder direkte til leietakere i form av email eller sms, og ikke som i dag, kun til seksjonseiere.

Styret har også sjekket ut med USBL at alle seksjonseiere kostnadsfritt har mulighet til å logge på Bonabo og selv registrere info om leietaker og leieforholdets varighet.

For å bli vedtatt krever vedtektsendringer 2/3 flertall. Dagens vedtekter finner du via sameiets følgende hjemmeside:

<https://kbv9-26.borettslag.net/vedtekter-regler-og-andre-vedlegg/>

Forslag til vedtak: Tilføyelse i vedtektenes § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Ved alle former for utleie skal seksjonseier i forkant av utleien, benytte forretningsførerens IT løsning og registrere hvem som leier inkludert email/mobilnr, start dato samt opphørsdato når den er kjent. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

5.5 Vedtekts endring i § 2 - Overvåkningskamerar - Sak fra Asbjørn Holte

Saken

Å sikre egne verdier er noe vi alle er opptatt av. Overvåkningskamerar er blitt mer og mer vanlig også i private sammenhenger. Bor man i et boligselskap kreves ytterst varsomhet siden det bos tett, og fellesområder er det som regel «på alle sider av bygningene». I vårt sameie er det den siste tiden observert at kamerar er satt opp. Plassering og funksjonalitet er slik at fellesområder mest sannsynlig kan «overvåkes». Styret bør absolutt ha en oversikt over oppsatte kamerar, slik at vi kan unngå et «overvåkningssameie» som sannsynligvis de fleste ikke ønsker.

Før forslag fremmes vil det refereres til uttalelser fra datatilsynet

Generelt: «Du kan sette opp kamera på egen eiendom, hus, hager og hytte. Men du kan ikke filme naboens tomt, offentlig vei eller fellesområder der andre har bruksrett»

Boligselskap : «I et boligselskap skal all form for kameraovervåkning (må oppfylle personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektfestes. Dette innebærer at saken må legges frem på generalforsamlingen og at vanlige vedtektsregler gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen, Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

For å bli vedtatt krever vedtektsendringer 2/3 flertall. Dagens vedtekter finner du via sameiets følgende hjemmeside:

<https://kbv9-26.borettslag.net/vedtekter-regler-og-andre-vedlegg/>

Forslag til vedtak: Årsmøtet i sameiet Kristine Bonnevisvei 9-26 22. 13.mai 2026 vedtar følgende nye avsnitt til § 2 i vedtektene:

«Overvåkningskamerar satt opp på sameiets yttervegger må kun dekke egen ute-terrasse og/eller eget område fra yttervegg. Kamerar skal ikke kunne dekke noe av innganger, stier, offentlig vei eller andre fellesområder. Dreibare kamerar som gjør det mulig å dekke andre områder enn sitt eget, er ikke tillatt. Skilting anbefales og oppsett på sameiets yttervegger må meldes styret»

Styrets innstilling: Styret støtter Asbjørn Holte i sak og begrunnelse, men har noen endringer i ordlyden i sitt alternative forslag, her er den ordlyd som styret foreslår som nytt avsnitt til § 2 i vedtektene :

Overvåkningskameraer satt opp på sameiets yttervegger må kun dekke egen terrasse/veranda og/eller eget område fra yttervegg. Kameraer skal ikke kunne dekke innganger, stier, offentlig vei eller andre fellesområder. Dreibare kameraer som gjør det mulig å dekke andre områder enn sitt eget, er ikke tillatt. Det anbefales å opplyse om at området er overvåket med skilt. Skilt og kamera skal ikke monteres andre steder enn på yttervegg tilknyttet egen terrasse/veranda. Før montering skal styret godkjenne plassering og vinkling av kamera.

5.6 Sak fra Asbjørn Holte : Endring av vedtektene ang. sameiets budsjett rutine

Tillegg til § 9 i vedtektene og endring av vedtektenes §.13 fjerde strekpunkt.

Forslaget er fremmet av Asbjørn Holte og krever 2/3 flertall ettersom det er vedtektsendringer.

Saken

I innkallingen til fjorårets årsmøte lå et forslag om en økning av felleskostnadene på hele 32% i løpet av et halvt år, samtidig som arbeidskapitalen ved utgangen av 2026 ble redusert med 62%, sammenlignet med utgangen av av 2024. Likvidbeholdningen ble dermed redusert til kun halvparten av nivået som er anbefalt av forretningsfører. Dette er indikasjoner på en økonomistyring som er totalt ute av kontroll.

Krav/lov om budsjettering er ikke hjemlet i eierseksjonsloven (§44 og §45). Likevel er det en god praksis i de fleste boligselskaper at det utarbeides et budsjett som et viktig element i økonomistyringen. I budsjettsammenheng er det ofte vedlikehold og nødvendige prosjekter som er det mest utfordrende, og som i mange tilfeller representerer betydelige kapitalbehov. Styret er de beste til å vurdere hva som bør gjøres og prioriteres det kommende året, både ut fra egne roller, og med kontinuerlig dialog med eiere og beboere gjennom året. De aller fleste, både kommersielle og andre aktører har en budsjett-rutine som konkluderer med et budsjett for kommende kalenderår . Vanligvis utarbeides budsjettet i tidsrommet november/desember året før. Sameiet har hatt en annen rutine de siste årene, som ikke er i samsvar det som er vanlig praksis. Også Usbl har en rutine som er på linje med andre store forretningsførere, og de aller fleste andre som har innarbeidede budsjettrutiner. For prosjekter som er utenfor normal drift, er styrets fullmakter begrenset av eierseksjonsloven. Slike oppgaver/prosjekter må tas til årsmøtet før realisering, sak for sak, selv om det av styret er tatt med i budsjettet. Budsjettet som helhet, slik Usbl og andre praktiserer, blir da en orienteringssak på årsmøtet, mens større prosjekter/arbeider definert av eierseksjonsloven må som nevnt over behandles individuelt av årsmøtet før eventuell realisering.

Felleskostnader er en viktig del av et budsjett, og eventuell endring vil være en konsekvens av summen av samtlige poster i budsjettet. Felleskostnader kan selvfølgelig ikke være oppe til avstemming på årsmøtet. Tenk om det var nødvendig med f.eks 15% økning, og årsmøtet stemte nei ?

For å bli vedtatt krever vedtektsendringer 2/3 flertall. Dagens vedtekter finner du via sameiets følgende hjemmeside:

<https://kbv9-26.borettslag.net/vedtekter-regler-og-andre-vedlegg/>

Forslag til vedtak: Årsmøtet i sameiet Kristine Bonnevisvei 9-26 13.mai 2026 vedtar følgende tillegg til vedtektenes § 9

Styret utarbeider og godkjenner Budsjett for kommende kalenderår i henhold til forretningsførers til enhver tid gjeldende rutiner. For tiden er tidsfristen 15. november året før budsjettåret (kalenderåret).

I tillegg endres fjerde strekpunkt knyttet til Budsjett i vedtektenes § 13 til ;

Orientering om kommende kalenderårs budsjett, og eventuelle styrevedtatte endringer av felleskostnadene

Styrets innstilling: **Styrets vurdering av sak fra Asbjørn Holte om vedtektsendring ang. budsjett prosess**

Mye i dette forslag ble vurdert da våre vedtekter sist ble endret på dette området, på årsmøtet i 2022. Saken var også den

gangen fremmet av Asbjørn Holte, men fikk ikke tilslutning fra sameiermøtet.

Kopi av vedtektsendring vedtatt i 2022 ang. budsjettprosess

Styrets begrunnelse i 2022

Styret mener at noe av det aller viktigste vi vedtar på våre årsmøter er budsjettet, og det har også vært praksis i vårt sameie i minst 30 år.

Styret mener også at det forutsatt at man underbygger forslagene godt, ikke er grunn til å frykte at budsjettposter styret mener er viktige skal bli nedstemt. Skulle de bli nedstemt, er det bare en sunn demokratisk respons for saker som bør trekkes eller sees på en gang til.

Det er også i budsjett-vedtaket at økninger av felleskostnader avgjøres, så det er også en veldig viktig grunn til at vi mener budsjett skal vedtas av et sameiermøte og ikke skal være noe styret kan vedta på egenhånd.

Med lovendringene ang. digitale møter, er det nå også fullt mulig for styret å avholde ekstraordinære årsmøter i løpet av maks 2 uker, dersom man ser at et budsjett bør revideres.

Hensikten med forslaget til vedtekts endring nedenfor er å sikre at det ordinære sameiermøte på våren alltid skal vedta et budsjett som minst gjelder til neste årsmøte, noe som i praksis betyr å revidere budsjettet for inneværende år og vedta det som gjelder for kommende år.

(Det for neste år blir så revidert ved neste årsmøte og vil henge sammen med de saker man da vedtar).

Tilføvelse i paragraf 13 i vedtektene om hvilke saker årsmøte skal behandle som ble nesten enstemmig vedtatt i 2022 :

- Budsjett minst frem til neste sameiermøte splittet pr. regnskapsår

Styrets vurdering ang. ny sak i 2026 om budsjett prosessen

Se først punkt 3 i årets årsmelding som gir en del bakgrunnsinformasjon om prosessen i styret angående årets budsjett.

Utover de momenter som er beskrevet over fra saken vedtatt i 2022, og som styret fortsatt mener er like relevante, vil styret gjerne påpeke at vi ofte vedtar at økninger av fellesutgifter skjer pr. 1. juli, dvs. vel så ofte som økninger pr. 1. januar. Dette betyr i praksis at vi har mest mulig informasjon om sameiets økonomi, og eventuelt kan justere hvor mye fellesutgiftene skal øke, når budsjettet revideres et år etter at det opprinnelig ble vedtatt.

Dersom styret vurderer at en foreslått økning av fellesutgiftene er kritisk viktig å få tilslutning til, vil det være naturlig at styret stiller sine plasser til disposisjon dersom forslaget ikke får tilslutning. Dette vil også kunne gjelde andre saker som styret mener er avgjørende viktige som vedlikeholdsoppgaver,

låneopptak, størrelsen på vedlikeholdsfond / arbeidskapital osv. Etter styrets vurdering er slike momenter allerede ivare tatt med de vedtekter vi har.

Det at vårt sameie vedtar budsjett tidligere enn det som er USBL sin siste frist, er ikke brudd på noen regler.

USBL sin praksis er også lagt opp til at budsjettet kan revideres etter første halvår, slik vi praktiserer.

Etter styrets oppfatning legger vi på denne måten til rette for en omfattende, trygg og inkluderende godkjennelsesprosess av budsjettet, noe vi mener er positivt både for vårt styrearbeid, men også for sameiet som sådan.

I den grad det måtte være avvik, bør det uansett aldri være forretningsførers rutiner, som bør styre hvordan vi ønsker våre vedtekter og beslutningsprosesser skal være.

Styrets konklusjon

Styret støtter av overnevnte grunner ikke forslaget til vedtektsendring om budsjett prosessen meldt inn av Asbjørn Holte til årsmøte våren 2026.

5.7 Sak fra Asbjørn Holte : Styrehonoraer - Nytt avsnitt til § 9 i vedtektene

Forslaget er fremmet av Asbjørn Holte, og krever 2/3 flertall ettersom det er en vedtekt endring

Saken

Eventuelt styrehonorar skal vedas på årsmøtet. Honorar skal være en kompensasjon for ansvar og arbeidsbelastning, De som kjenner best til hvordan dette fordeles i styret, er styret selv. Etter eventuell godkjenning av honoraret foretar styret fordelingen i etterkant av årsmøtet . Eventuelle undergrupper av styret vil inngå i fordelingen som styret foretar.

For å bli vedtatt krever vedtektsendringer 2/3 flertall. Dagens vedtekter finner du via sameiets følgende hjemmeside:

<https://kbv9-26.borettslag.net/vedtekter-regler-og-andre-vedlegg/>

Forslag til vedtak: Årsmøtet i sameiet Kristine Bonnevievei 9-26 22. 13.mai 2026 vedtar følgende nye avsnitt til § 9 i vedtektene.

«Etter eventuelt godkjent samlet styrehonorar i årsmøtet, foretar styret selv fordelingen av honoraret, som også kan inkludere eventuelle undergrupper»

Styrets innstilling: Årsmøte vil alltid være det organ som endelig vedtar hva det samlede honorarer for den tilbakelagte styreperiode skal være, dette er gitt av eierseksjonsloven.

Styret mener det er veldig fordelaktig å videreføre sameiets praksis med at fordelingen mellom de ulike verv er kjent før man sier seg villig til å påta seg et av våre verv.

Ref. første setning, betyr ikke dette at man er garantert det honorar som er vedtatt som del av budsjett vedtaket på sameiermøte ved styreperiodens start, men fordelingen mellom de ulike verv vil i stor grad være kjent.

Dersom ingenting er avklart på forhånd ang. fordeling, kan det også være vanskelig for styret å håndtere ved en potensiell uenighet.

Det har opp gjennom årene vist seg at det arbeid som må legges ned, ikke bare er avhengig av hvilket verv man har, men i noen grad også hvilke oppgaver og prosjekter man har jobbet med. Av denne grunn har sameiet fra og med 2017 også hatt en pott arbeidskrevende oppgaver.

Vi foreslår nå i 2026 å utvide ordningen først vedtatt i 2017, slik at den ekstra potten for arbeidskrevende oppgaver også kan omfatte medlemmer av valgkomité og utearealkomité, ettersom det også for disse i enkelte år kan ha vært ekstra mye å gjøre.

Styrets støtter av ovennevnte grunner ikke Asbjørn Holte sine foreslått vedtektsendring om styrehonorar uten noen satser.

Styret foreslår istedet å revidere satsene pr. verv og potten for arbeidskrevende oppgaver, og dette forslag som ligger vedlagt, vil komme opp til avstemming dersom Asbjørn Holte sin foreslåtte vedtektsendring ikke er vedtatt med 2/3 flertall.

Styrets forslag til reviderte satser påvirker ikke våre vedtekter, så den avstemmingen avgjøres med vanlig flertall.

5.8 Sak fra styret : Reviderte satser for verv i sameiet

Se vedlegg.

Styret foreslår å revidere satsene pr. verv og potten for arbeidskrevende oppgaver. Dette forslag som ligger vedlagt, vil komme opp til avstemming dersom Asbjørn Holte sin foreslåtte vedtektsendring ikke er vedtatt med 2/3 flertall. Styrets forslag til reviderte satser påvirker ikke våre vedtekter, så denne avstemmingen avgjøres med vanlig flertall.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å revidere satsene pr. verv og potten for arbeidskrevende oppgaver.

5.9 Sak fra Asbjørn Holte : Vedtektsendring ang. vedlikeholdsfond

I innledningen til § 5 Vedlikeholdsfond står det at årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. Det bør ikke formuleres slik at årsmøtet skal avsette til vedlikeholdsfond. Sameiet har hittil ikke etterlevd første avsnitt av denne paragrafen. Første avsnitt bør endres til dagens praksis.

For å bli vedtatt krever vedtektsendringer 2/3 flertall. Dagens vedtekter finner du via sameiets følgende hjemmeside:

<https://kbv9-26.borettslag.net/vedtekter-regler-og-andre-vedlegg/>

Forslag til vedtak: Årsmøtet i sameiet Kristine Bonnevisvei 9-26 22. 13.mai 2026 vedtar følgende nye innledende avsnitt i § 5 vedlikeholdsfond

Sameiet kan ved alminnelig flertall på årsmøtet gjøre en avsetning til fremtidige vedlikeholdsutgifter. Eventuelle beløp innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

Styrets innstilling: Styret støtter Asbjørn sitt forslag til denne vedtektsendring

5.10 Sak fra Asbjørn Holte : Justering/presisering av § 7 Styret i vedtektene

Dette er en vedtektsendring og krever dermed 2/3 flertall

Saken

§ 7 i vedtektene (innledende setning) er i dag noe uklar med i sin tekst. Setningen det refereres til er «*Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer*» Slike paragrafer bør være så tydelige som mulig.

For å bli vedtatt krever vedtektsendringer 2/3 flertall. Dagens vedtekter finner du via sameiets følgende hjemmeside:

<https://kbv9-26.borettslag.net/vedtekter-regler-og-andre-vedlegg/>

Forslag til vedtak: Årsmøtet i sameiet Kristine Bonnevisvei 9-26 22. 13.mai 2026 vedtar følgende nye innledende setning i § 7 styret:

«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Inntil to varamedlemmer kan velges»»

Styrets innstilling: Styret støtter at en presisering er fordelaktig, men ønsker at vår praksis med 2 vara medlemmer skal etterstrebes. Dette er det flere grunner til, både at noen saker erfaringsvis blir best belyst når alle 5 er med i vurderingen, men også at det noen år har vært en del utskiftning ved at flere har flyttet fra sameiet midt i en styreperiode eller av andre grunner har trukket seg.

Forslag fra styret til ordlyd i vedtektene

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. To varamedlemmer skal velges så langt dette er mulig, men dersom det enkelte år kun var mulig å finne et varamedlem, skal dette tillates så lenge samlermøte godtar det.

5.11 Budsjett

Se vedlegg ang. revidert budsjett for 2026 og budsjett 2027. Budsjett 2027 vil bli revidert på årsmøte om ett år.

Forslag til vedtak: Revidert budsjett for 2026 og budsjett for 2027 godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torbjørn Myrvang, Valgt fra 04.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Alexander Borch, Valgt fra 04.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Cecilie Kolflaath Larsen, Valgt fra 04.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Sunniva Elisabeth Holberg, Valgt fra 04.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Pernille Wroldsen, Valgt fra 04.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen vil legge frem forslag for alle verv både for styret, utearealkomite og ny valgkomité. Alle verv i vårt sameie er for ett år. Styreleder er et verv det stemmes over adskilt.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Valgkomiteen vil legge frem forslag for alle verv på møtet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen vil legge frem forslag for alle verv på møtet.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen vil legge frem forslag for alle verv på møtet.

6.5 Valg av medlemmer uteareal komite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 253 582	2 758 140
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	288 544	-119 195
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-417 575	-385 362
B. Endring arbeidskapital	-129 031	-504 557
C. Arbeidskapital	2 124 551	2 253 582
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 320 852	2 464 004
Kortsiktig gjeld	-196 301	-210 421
C Arbeidskapital	2 124 551	2 253 582

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

Resultatregnskap 2025 Boligsameiet K Bonnevisv 9-26

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 695 352	3 202 267	3 359 375	4 434 374
Sum leieinntekt		3 695 352	3 202 267	3 359 375	4 434 374
Sum inntekt		3 695 352	3 202 267	3 359 375	4 434 374
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	45 857	14 382	14 382	14 382
Styrehonorar	2	125 294	102 000	102 000	102 000
Driftskostnad					
Energikostnad		101 899	98 226	154 000	130 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	479 405	452 901	782 200	622 000
Kommunale avgifter/renovasjon		852 836	788 292	893 000	956 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	9 985	1 478	5 000	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	30 781	30 409	35 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	6	548 818	634 763	580 000	990 000
Revisjonshonorar		11 051	10 018	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		154 368	148 574	156 000	187 000
Andre honorar	7	1 875	24 171	5 000	0
Kontorkostnad		8 748	5 910	0	0
TV/bredbånd		249 500	277 100	296 000	294 000
Kontingenter og gaver		3 200	3 900	0	0
Forsikringer		494 364	442 980	494 400	534 000
Andre kostnader	8	30 507	14 886	113 000	100 000
Sum kostnad		3 148 488	3 049 989	3 640 982	3 954 382
Driftsresultat		546 864	152 279	-281 607	479 992
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 238	105 100	0	40 000
Rentekostnad		337 558	376 574	346 311	308 000
Netto finansposter		258 320	271 474	346 311	268 000
Årsresultat		288 544	-119 195	-627 918	211 992
Overført sameiekapital		288 544	-119 195	0	0
SUM OVERFØRINGER		288 544	-119 195	0	0

Balanse 2025 Boligsameiet K Bonnevisv 9-26

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		34 016	26 529
Kundefordringer		31 250	0
Andre kortsiktige fordringer		1 792	9 406
Forskuddsbetalte kostnader		151 013	138 532
Innestående konsernkonto og bank		2 102 781	2 289 536
Sum omløpsmidler		2 320 852	2 464 004
SUM EIENDELER		2 320 852	2 464 004

Balanse 2025 Boligsameiet K Bonnevisv 9-26

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 263 292	-2 551 836
Sum opptjent egenkapital		-2 263 292	-2 551 836
Sum egenkapital	9	-2 263 292	-2 551 836
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 387 843	4 805 418
Sum langsiktig gjeld		4 387 843	4 805 418
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 749	2 824
Leverandørgjeld		171 398	196 985
Påløpne renter		1 647	1 970
Annen kortsiktig gjeld		9 507	8 642
Sum kortsiktig gjeld		196 301	210 421
Sum gjeld		4 584 144	5 015 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 320 852	2 464 004

Sted: _____

Dato: _____

Torbjørn Myrvang
Styreleder

Cecilie Kolflaath Larsen
Styremedlem

Alexander Borch
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig 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. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 100 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 87, b.nr 26 i Oslo kommune. Eiertomt på 22 498 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP1421927.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 695 352	3 198 984
3618 Ladeinntekter	0	3 283
Sum	3 695 352	3 202 267

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønssystemet	24 707	0
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	14 382
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	125 294	102 000
Sum	171 151	116 382

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Fast vaktmestertjeneste	114 832	236 900
6361 Fast renhold	112 875	113 875
6362 Skadedyrutryddelse	15 508	14 853
6390 Andre driftskostnader	488	0
6391 Snømåking/strøing/feiring	124 842	66 509
6392 Avfallshåndtering	17 276	10 758
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	93 585	10 006
Sum	479 405	452 901

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens domene	6 060	1 478
6490 Andre leiekostnader	3 925	0
Sum	9 985	1 478

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	3 801
6540 Inventar	799	574
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	25 492	25 921
6552 Driftsmateriell	4 490	113
Sum	30 781	30 409

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	55 690	0
6602 Vedlikehold VVS	3 758	0
6603 Vedlikehold elektro	9 709	30 746
6605 Vedlikehold fellesanlegg	48 900	3 650
6613 Vedlikehold uteområder	285 575	550 188
6616 Vedlikehold vaskeri	20 042	35 894
6617 Vedlikehold brannvernustyr	10 125	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 544	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	53 850	0
6645 Vedlikehold tak/pipe	40 500	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 285
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	9 125	0
Sum	548 818	634 763

Konto 6613 består i hovedsak av standplass avfallscontainere og elbil. Det er også ført tilskudd på Usbl Bomiljøfond for gjennomført prosjekt, sykkelbod og el-bil plasser.

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 875	15 015
6730 Teknisk honorar	0	9 156
Sum	1 875	24 171

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	909	2 893
7719 Møter, div. styret	7 071	0
7720 Årsmøte	0	3 511
7770 Betalingskostnader	1 330	1 041
7773 Omkostninger innkreving	3 057	3 250
7790 Andre kostnader	18 140	4 193
7795 Husleietap	0	-1
Sum	30 507	14 886

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 551 836	288 544	-2 263 292
Sum opptjent egenkapital	-2 551 836	288 544	-2 263 292
Sum egenkapital	-2 551 836	288 544	-2 263 292

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987202893
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.85 %
Beregnet innfridd:	30.07.2033
Opprinnelig lånebeløp:	6 167 464
Lånesaldo 01.01:	4 805 418
Avdrag i perioden:	417 575
Lånesaldo 31.12:	4 387 843
Saldo 5 år frem i tid:	1 755 429

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987202893	52	46 484	2 417 168
	18	43 813	788 634
	14	41 496	580 944
	2	39 001	78 002
	6	38 775	232 650
	8	36 305	290 440

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 Bonnevisv 9-26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet K Bonnevisv 9-26

Styreleder	Torbjørn Myrvang (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Alexander Borch (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Cecilie Kolflaath Larsen (sign.)	18.03.2026



Til årsmøtet i Boligsameiet K Bonnevisv 9-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet K Bonnevisv 9-26 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 rettviseende 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

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-03-23 11:57:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6CZDH-RFO7J-KOPQK-WJIO8-9ZNOG-0M9VH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien 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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

Årsmelding 2025 - Boligsameiet K Bonnevisv 9-26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 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 Bonnevisv 9-26 består av 1 kvinne og 2 menn, men i tillegg kalles også begge varamedlemmer inn på alle styremøter.

Virksomhetens art

Boligsameiet K Bonnevisv 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 Bonnevisv 9-26 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971568771

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet K Bonnevisv 9-26 er fullverdifsikret 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 bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Boligsameiet K Bonnevisv 9-26 har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Oppfølging av brannvarslingsanlegg
- Tatt i bruk ny lekeplass som tilfredsstillende alle krav
- Nye krav til sikringskapene i alle seksjoner

Styrets arbeid

1. Årsmøter

Årsmøte våren 2025 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

2a) Nedgravd løsning for søppelhåndtering, er endelig gjennomført og er et fellesprosjekt med nabosameiet nedenfor oss. Leverandøren har satt opp en container for mye, men den er avstengt og det er heller ikke betalt noe for denne. Hvorvidt nye krav til sortering i fremtiden tilsier at vi trenger denne vil kun tiden vise. Det er gitt støtte fra USB Bomiljøfond til prosjektet på vegne av begge sameier, og denne støtte ble utbetalt i januar 2026.

2b) Hus 13 har problemer med rotter i øverste etasje, og i skrivende stund er dette fortsatt ikke helt løst. Blant mange tiltak som er gjennomført er tetting av området innerst i kjøkkenbenk i alle leiligheter i nr. 13, Styret mener det vil være fornuftig å gjennomføre dette tiltak i alle husene, og dette er en egen sak på dette årsmøte. Dette gjelder da de ca. 80 leiligheter som ikke allerede har gjort dette, dvs. alle øvrige hus unntatt hus 9 der dette ble gjort for en del år siden.

I hus 13 er gulvet pigget opp og en ny kum med rottesperre i det kloakkrør som går ut av hus 13/15 montert. Rottesperre i kloakkrør for øvrige hus er noe det nye styret vil jobbe videre med i kommende styreperiode, men samme løsning som i hus 13 passer trolig ikke alle steder.

2c) Vaskeri i hus 20 har fått nytt Epoxy belegg, mens dette er utsatt ang. hus 13 fordi rottesperre først skulle monteres (se forrige punkt).

2d) I hus 26 er taknedløpet flyttet vekk fra grunnmur, for å hindre at den smuldrer opp samt at muren er utbedret i ytterkant av hjørnet. Denne løsningen er dog ikke helt ferdig, så selve nedløpet ned mot bakken vil bli gjort om.

2e) Sameiets parkeringsplasser

Etter sameiermøtets vedtak i 2025 om parkering har styret startet et innledende arbeid med hvordan det vil være hensiktsmessig å håndheve parkeringsreglene. Siden parkering er begrenset og det forekommer «fremmedparkering», har styret i første omgang ønsket å kartlegge hvilke biler som faktisk tilhører sameiet. Dette er gjort ved å be seksjonseiere registrere inntil to biler for dem som bor i seksjonen.

I den videre oppfølgingen har vi ønsket å ha en vennlig, men tydelig praksis slik at det synliggjøres at det ikke er «fritt frem» for parkering,

Det er gjennomført noen stikkprøvekontroller, og biler som ikke er registrert har fått beskjed å gjøre dette, eller finne et annet sted å parkere dersom de ikke hører til her.

Styret har vurdert ulike alternativer med tanke på videre oppfølging:

Parkeringselskap – strengere håndheving, men mindre fleksibilitet og risiko for dyre borttauinger.

Oblater/parkeringstillatelser – mulig løsning, men administrativt krevende med 100 seksjoner. Parkeringsplasser er et knapphetsgode. Dette kan medføre en fare for at parkeringstillatelse/oblater kan bli misbrukt, for eksempel som en form for salgsvare.

Dagens praksis med stikkprøver – enkel, men kanskje ikke tilstrekkelig / tilfredsstillende i

lengden – krever også en del administrasjon.
USBL har foreløpig ikke ønsket å administrere en parkeringsordning (oblat/tillatelse).

Styret tar gjerne imot innspill til hvordan vi best skal følge opp saken.

3. Regnskap 2025 og budsjett

Regnskapet for 2025 ble mye bedre enn det vi trodde da budsjett ble vedtatt på sameiets årsmøte 2024 og så revidert på årsmøte 2025. Utgiftene ble så mye som 745 tusen kr lavere enn i budsjettet, og de viktigste grunner er følgende:

Det var satt av 370 tusen til «andre utgifter», mens denne posten ikke ble større enn 70 tusen. Også i årets budsjett forslag er det satt av 400 tusen til 'annet vedlikehold og andre kostnader'. Styret mener det er nødvendig at denne posten også fremover er relativt høy. Årsaken er usikkerhet knyttet til prisstigning og renter, og at det er viktig å ha rom til å håndtere akutt vedlikehold og annet som er vanskelig å forutse.

Andre poster som ble en god del lavere enn budsjettet er vaktmester tjenesten (bl.a. p.g.a. snille vintre), Årvoll kabel, kommunale avgifter, få forsikringssaker samt få feil på vaskemaskiner og tørketromler.

For hver vaskemaskin eller tørketrommel som må byttes, koster det oss opp mot 100 tusen kr, så dette er en post som alltid er blant de vanskelig å anslå i budsjettet, og er blant de ting som gjør at diverse posten bør være ganske høy.

For 2027 kan også kommunale avgifter ang. den nye reserve vannsløsingen for Oslo kommune i større grad slå inn- Hvis dette gir større utslag enn vi tror i dag, vil vi korrigere det når vi reviderer 2027 budsjettet på årsmøte våren 2027.

Styret har også vært tilbakeholdne med å sette i gang de minst viktige prosjektene, og vært generelt ekstra påpasselige på utgiftssiden.

På årsmøtet våren 2027 vil vi ta endelig stilling til hvor mye fellesutgiftene skal øke pr. 1/7-2027. I budsjettforslaget for 2026 (revidert) og 2027, som vi skal stemme over på årets møte, er det lagt inn en økning på 10% pr. 1/7-2026 og med 6% pr. 1/7-2027 (se note A i sak budsjett).

Styret foreslår at årets underskudd etter avdrag gjeld dekkes av oppspart arbeidskapital. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller boligsameiets stilling. Revidert budsjett for 2026 og første utgave av budsjett for 2027, er av de saker som skal vedtas på årsmøte nå våren 2026.

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 Bonnevis vei 5-14 og da særlig ang. ny felles søppel løsning. Vi vil i 2026 også rådføre oss med de andre angående hvilken trappevask tjeneste vi skal gå for, ettersom noen av de nå har valgt en annen aktør enn den vi alle sammen benyttet tidligere.

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. Parkering, vaskerier og søppelhåndtering

Parkering

NB! Se eget punkt 2e) ang nye rutiner for å registrere kjøretøy tillatt parkert på våre p-plasser etc.

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 pålesing. 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

Selv med ny søppel løsning legger noen søppel utenfor våre søppelcontainere, og den container som er stengt med egen lås, er også brutt opp ved noen anledninger. Begge disse ting er selvfølgelig ikke akseptabelt. Alternativt må vi kanskje vurdere å kjøpe inn egne søppeldunker for dette som settes på egnet sted ved husene.

Basert på erfaringene rundt nyttår som var nå i vinter, vil vi neste år gå ut med info til alle seksjoner om å vente med å bære ut julepapir, og kanskje alt som ikke er matavfall, til uke 2 etter nyttår. Dette fordi det viser seg at kommunen ikke har kapasitet til å tømme det ekstra avfallet som er i forbindelsen med jula, og at det er mange feriedager for de også.

10. Planer for neste styreperiode

Regler for parkering av El-sparkesykler er noe styret vil jobbe med, i neste styreperiode. Mulig bruk av litt av våre fellesarealer / uteområder for treningsapparater, er også en sak vi først vil se på i kommende styreperiode.

11. 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 23.04.2026

Honorar for medlemmer i styre, uteareal og valgkomite - Forslag til reviderte satser m.m.

Sist gang alle satsene for godtgjørelse var oppe til behandling var sameiermøte 2021, mens det på sameiermøte 2025 ble vedtatt et benkeforslag som økte samlede utbetalinger fra 102 tusen til 150 tusen for den styreperioden som da ble avsluttet

Styret legger her frem en egen sak om reviderte honorarene, og dette er også styrets forslag angående sak meldt inn av Asbjørn Holte om hvordan styrehonorarer skal fordeles etc.

Det har opp gjennom årene vist seg at det arbeid som må legges ned, ikke bare er avhengig av hvilket verv man har, men i noen grad også hvilke oppgaver og prosjekter man har jobbet med. Vi foreslår nå å utvide ordningen først vedtatt i 2017 med at den ekstra potten for arbeidskrevende oppgaver i dette forslag også kan omfatte medlemmer av valgkomite og utearealkomite, ettersom det også for disse i enkelte år kan ha vært ekstra mye å gjøre.

NB! Årsmøte vil alltid etter en styreperiode avsluttes, stå fritt til å vedta hva honorarer for den tilbakelagte styreperiode skal være, men styret mener det er veldig fordelaktig at fordelingen mellom de ulike verv er kjent før man sier seg villig til å påta seg et av våre verv.

(Alle beløp er før skatt slik at de fleste får ca. halvparten av beløpene nedenfor ettersom de fleste trekkes 50% skatt)

	Gammel sats pr. person minimum	Gamle sats samlet honorar	Ny sats pr. person minimum	Ny sats (samlet honorar)	Ant. personer min / maks og kommentar	
Samlet honorar valgkomite	1 800	3 600	2 500	5 000	1	2 Ved 1 person får denne person hele beløpet, i motsatt fall deles det på 2
Sum for alle medlemmer i uteareal komite	3 300	13 200	4 500	18 000	2	4 Samlet sats deles jevnt på mellom 2 og 4 medlemmer
Varamedlem styre	9 000	18 000	13 000	26 000	1	2 Hvis det kun er valgt ett varamedlem, blir beløp for varamedlem nr. 2 overført til 'Pott for arbeidskrevende prosjekter'
Styremedlem	13 200	13 200	18 000	18 000	1	1
Sekretær styre	18 000	18 000	22 000	22 000	1	1
Styreleder	21 000	21 000	28 000	28 000	1	1
Pott for arbeidskrevende prosjekter og oppgaver		15 000		33 000		
SUM		102 000		150 000		

Samlet beløp må godkjennes av sameiermøte. Beløp utbetales ved årets slutt og krever også attestasjon av et samlet styre.

(alle beløp i hele tusen)	Regnskap		Budsjett 2026		Budsjett 2027	
	Prosjekter	Regnskap	Prosjekter	Budsjett	Prosjekter	Budsjett
Budsjett 2027 blir revidert på neste årsmøte						
Budsjett felleskostnader (se note A)		3 695		4 656		5 024
Støtte lekeplass (se note D)				70		
Støtte sykkel/søppel				30		
Sum inntekter		3 695		4 756		5 024
Personalk/arb.giv.avg.		21		15		15
Honoraer (se egen sak)		150		150		150
Energikostnader		102		117		135
Kommunale avgifter		853		913		977
Vaktmester		312		324		337
Trappevask		113		130		137
Avfallshåndtering		17		30		35
Dugnader og trær		50		100		100
Revisjon		11		12		13
Forr.fører		156		165		175
TV/bredb		249		260		280
Forsikring inkl. egenandel		494		524		555
Andre kostnader		30		100		100
Sum unntatt vedlikehold		1 432		1 645		1 732
Vedlikehold sum		590		1 129		1 235
Ny hovedtavle 2 hus					250	
Ny søppeløsning (felles med KB-5-14)	329					
Ombygging til sykkelboder (se note B)	60					
Sykkelstativer i 3 boder inkl. montering			75			
Ny ladestolpe for 2 biler			54			
Vaskemaskin/tørektrummel	14		70		70	
Epoxy-belegg 2 mest slitte vaskeri gulv	41				45	
Tetteing av kjøkkenbenker (80 leiligheter, 20 er ok)	98		500			
Rottesperrer i kolakk rør			70		300	
Brannvern	10		60		250	
Sum prosjekter	552		829		915	
Annet vedlikehold	38		300		320	
Sum driftskostnader (se note E og årsmelding)	3 148	3 148		3 969		4 244
Kontroll sum						
Rentekost. (lån 4,35 mill pr. 31/12-2025, se note C)		-338		-296		-273
Renteinntekter (saldo 2,3 mill pr. 31/12-2024)		79		40		40
Netto finans		-259		-256		-233
Resultat		288		530		547
Kontroll resultat						
Arbeidskapital foregående regnskap		2 253		2 124		2 196
Resultat		288		530		547
Avdrag lån		-417		-458		-490
Endret arbeidskapital dette år		-129		72		57
Arbeidskapital ved årets slutt		2 124		2 196		2 253

Noter

(A) Felleskostnader øker med 10% pr. 1/7-2026 og med 6% pr. 1/7-2027 i dette budsjettforslag

(B) Ombygging søppelskur til sykkelbod med fokus på tyverisikring.

(C) Rente på lån er pr. 7/4-2026 på 6,85%. Budsjettet antar økt rente til 7,35% ved utgangen av 2026

(D) USBL krever at vi må søke støtte lekeplass på nytt fordi leverandøren ikke klarte levere alt innen tidsfrist

(E) Driftskostnader 2025 er 745 tusen lavere enn i budsjett og resultat samt arbeidskapital, tilsvarende mye bedre. Se årsmeldingens punkt ang. regnskap for detaljer m.m.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 13.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

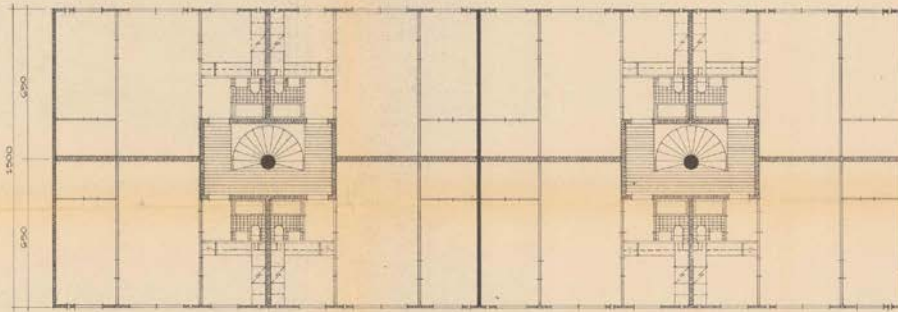
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

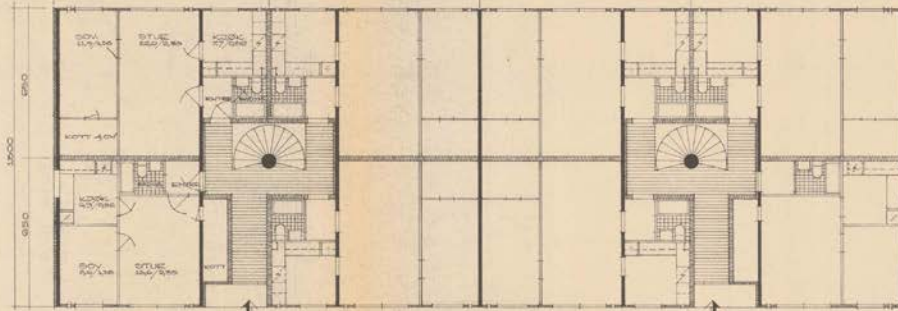
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

			AKERS MEK. VERKSTED	
			GNR 87 BNR 26	
			74 SELVAAGBYGD	
			19362 SW	
PLAN AV 1. OG 2. ETASJE				
BLOKK B.			1:100 46-104	

2

Nabolagsprofil

Kristine Bonnevis vei 9 - Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	7 min	0.6 km
Linderud Linje 4, 5	21 min	1.8 km
Sinsen T-bane, buss, trikk	6 min	4.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min	4.4 km
Nyland stasjon Linje L1	8 min	4.2 km

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	9 min	0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	17 min	1.5 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	23 min	1.9 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	23 min	2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	21 min	1.9 km
Kuben videregående skole	9 min	

«Veldig trivelig sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

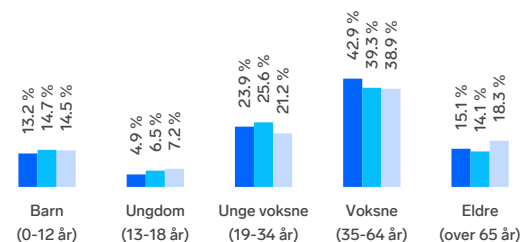
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	10 min	0.6 km
Kilden barnehage (1-5 år) 147 barn	12 min	0.8 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	9 min
Coop Mega Linderud	16 min



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



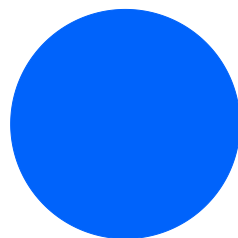
Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Sport

Tonsenhagen ballplass (v/skole)	6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
Disen 5er kunstgressbane	12 min
Fotball	0.8 km
EVO Årvoll	16 min
SATS Linderud	17 min

Boligmasse



100% blokk

«Nærhet til skog og mark. Rolig område»

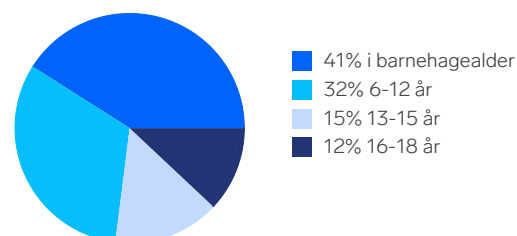
Sitat fra en lokalkjent



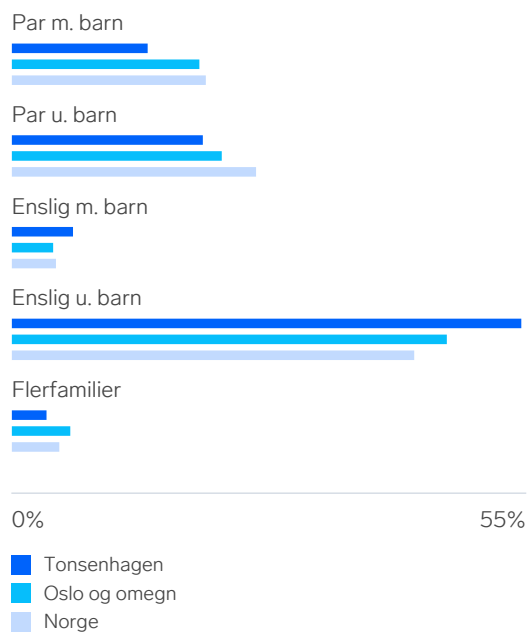
Varer/Tjenester

Linderud Senter	17 min
Apotek 1 Tonsenhagen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

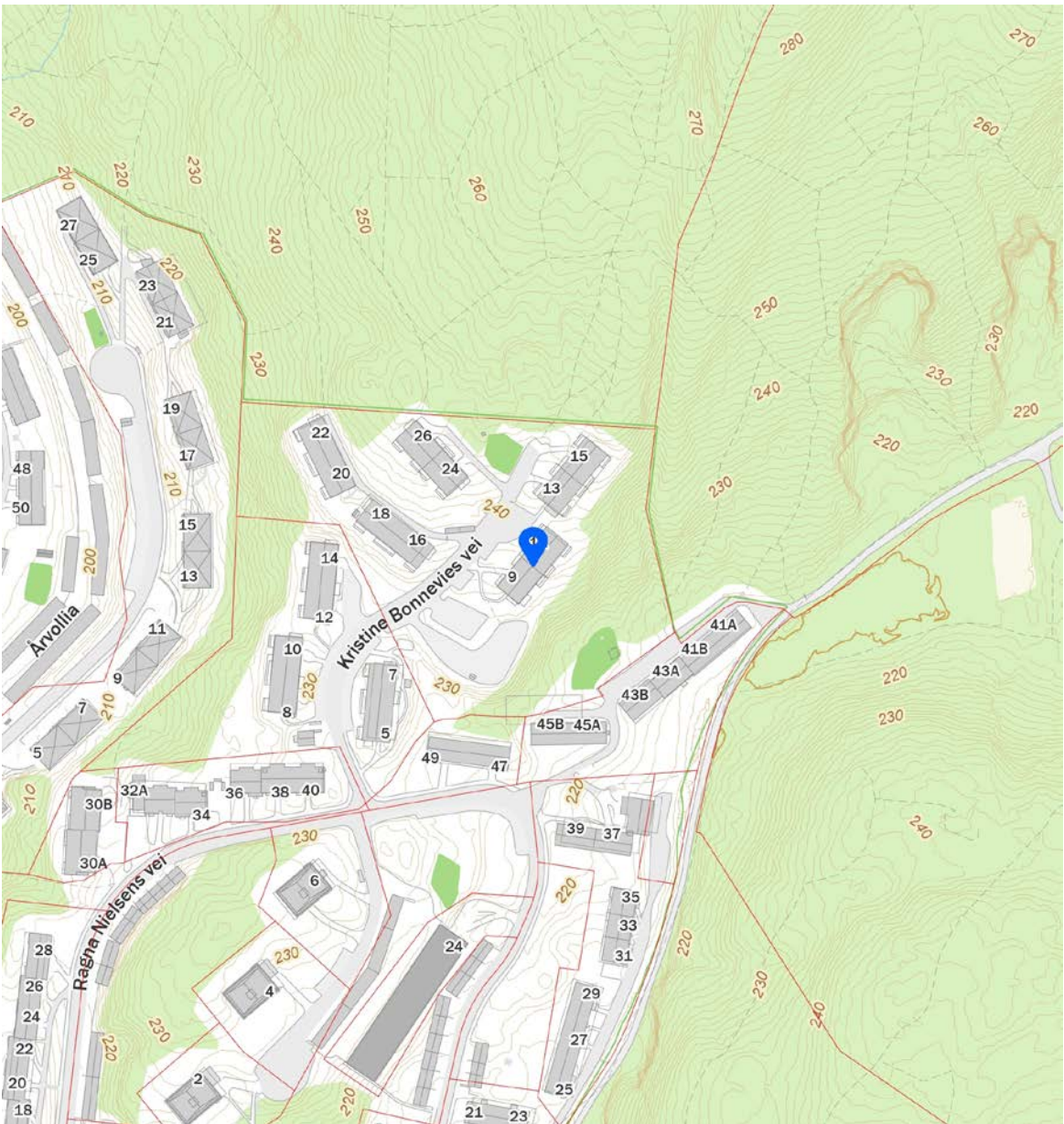
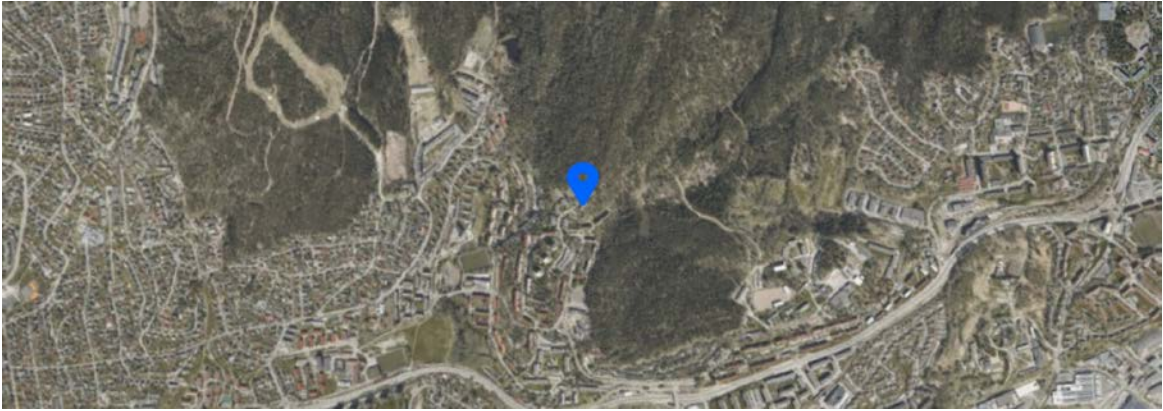


Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



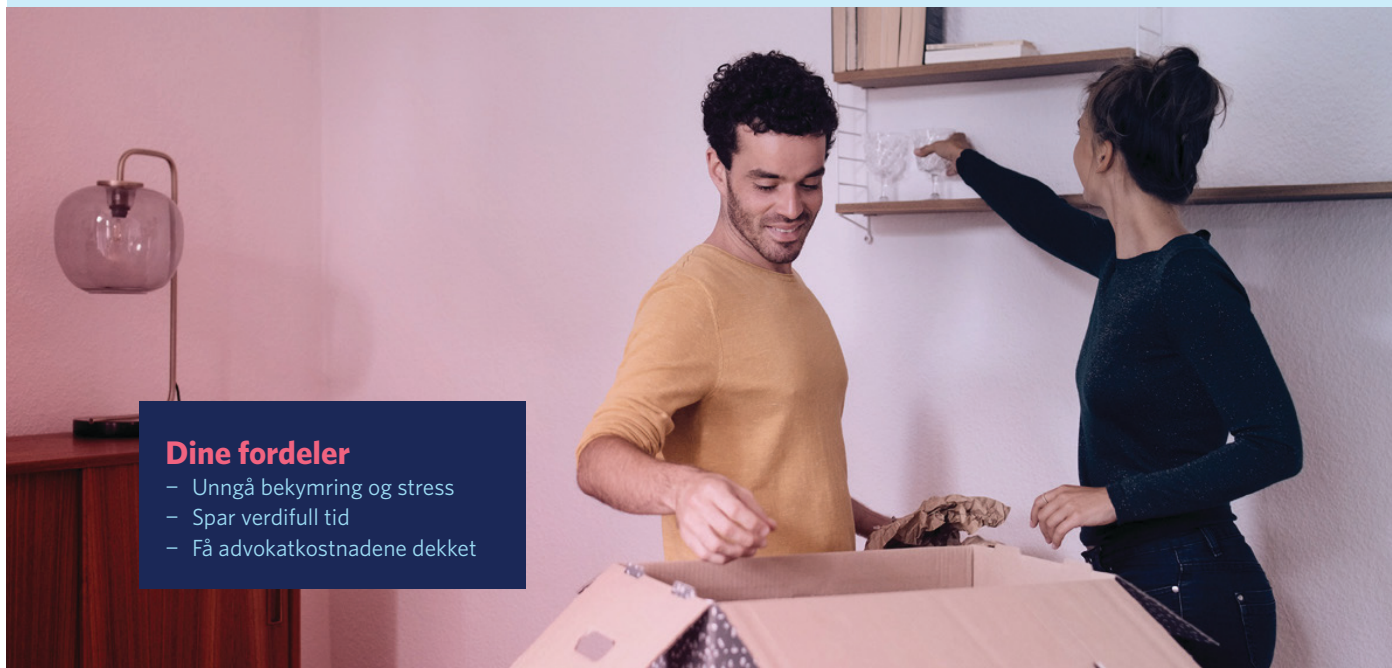
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING