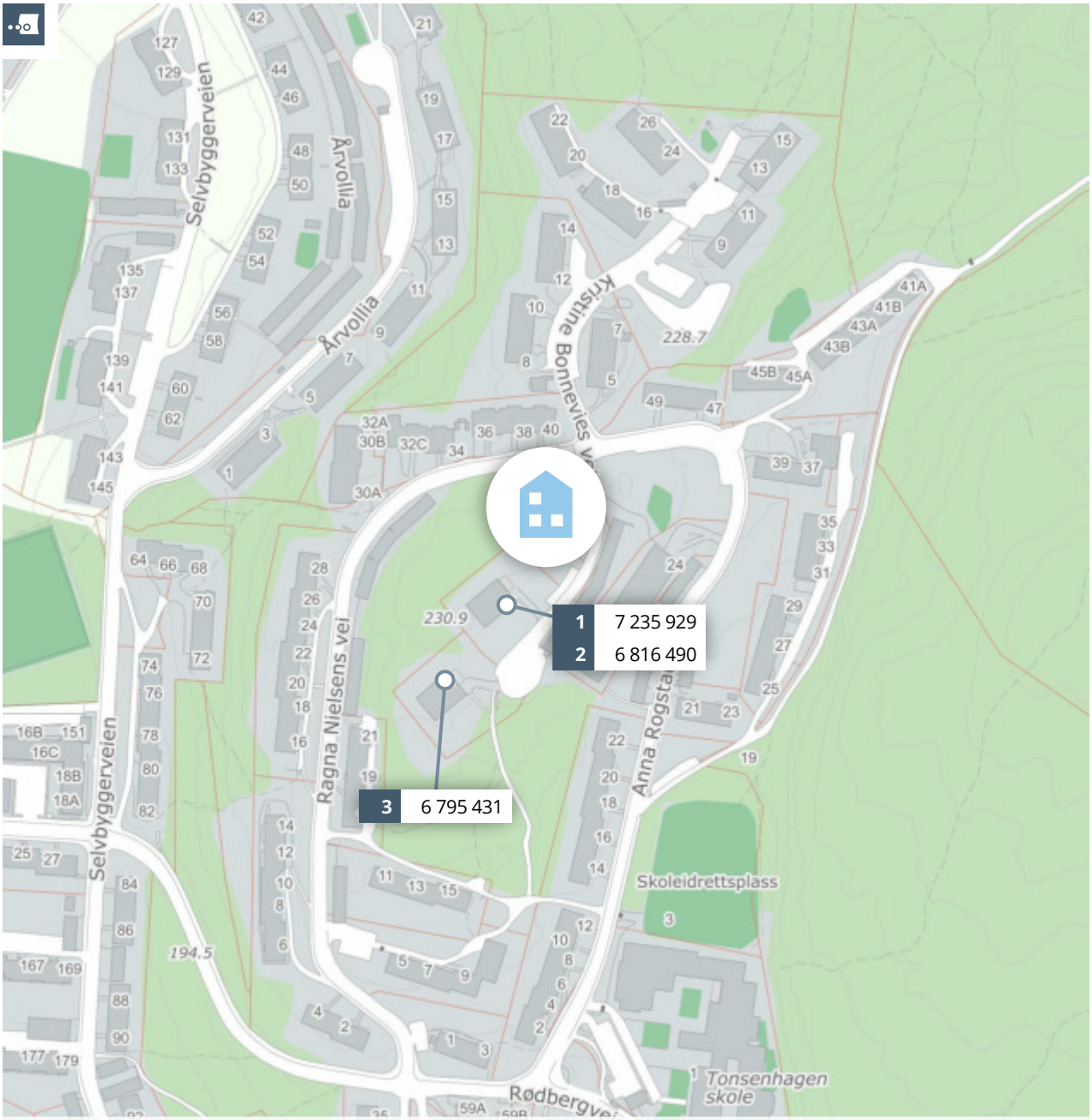
# KRISTINE BONNEVIES VEI 6

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Vedtekter for Rødberget Garasjelag SA
S-612
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Boligblokk - Ferdigattest - 1965
Fasadeendring - Ferdigattest - 1991
Utskifting av vannog avløpsrør og rehabilitering av 40 våtrom - Ferdigattest - 2016
Fasadeendring - Ferdigattest - 2021
Ferdigattest - Garasjeanlegg - 1966
Originale byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# KRISTINE BONNEVIES VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Kristine Bonnevies vei 6, 0592 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 85 BNR 154 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TONSENHAGEN

Verdivurdert til

**6 290 000**

| 413 098 | 6 703 098 | 93 099 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 72 m² | 8 m² | - m² | 6 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1959 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 414 |
| Formue | 19 671 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 10 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Kristine Bonnevies vei 4<br>72 m² 1958 9. etg 2 sov | 30.04.2025 | 5 980 000 | **6 930 000** | 305 929 | 7 235 929 | **100 499** |
| 2 Kristine Bonnevies vei 4<br>72 m² 1958 7. etg 2 sov | 17.03.2025 | 5 650 000 | **6 510 000** | 306 490 | 6 816 490 | **94 673** |
| 3 Kristine Bonnevies vei 2<br>72 m² 1958 9. etg 2 sov | 28.03.2025 | 6 280 000 | **6 600 000** | 195 431 | 6 795 431 | **94 381** |

Nydelig utsiktleilighet på toppen av Tonsenhagen med rolig beliggenhet nær Lillomarka med turstier, skiløyper og badevann. Kort gange til buss og Tonsenhagen torg.

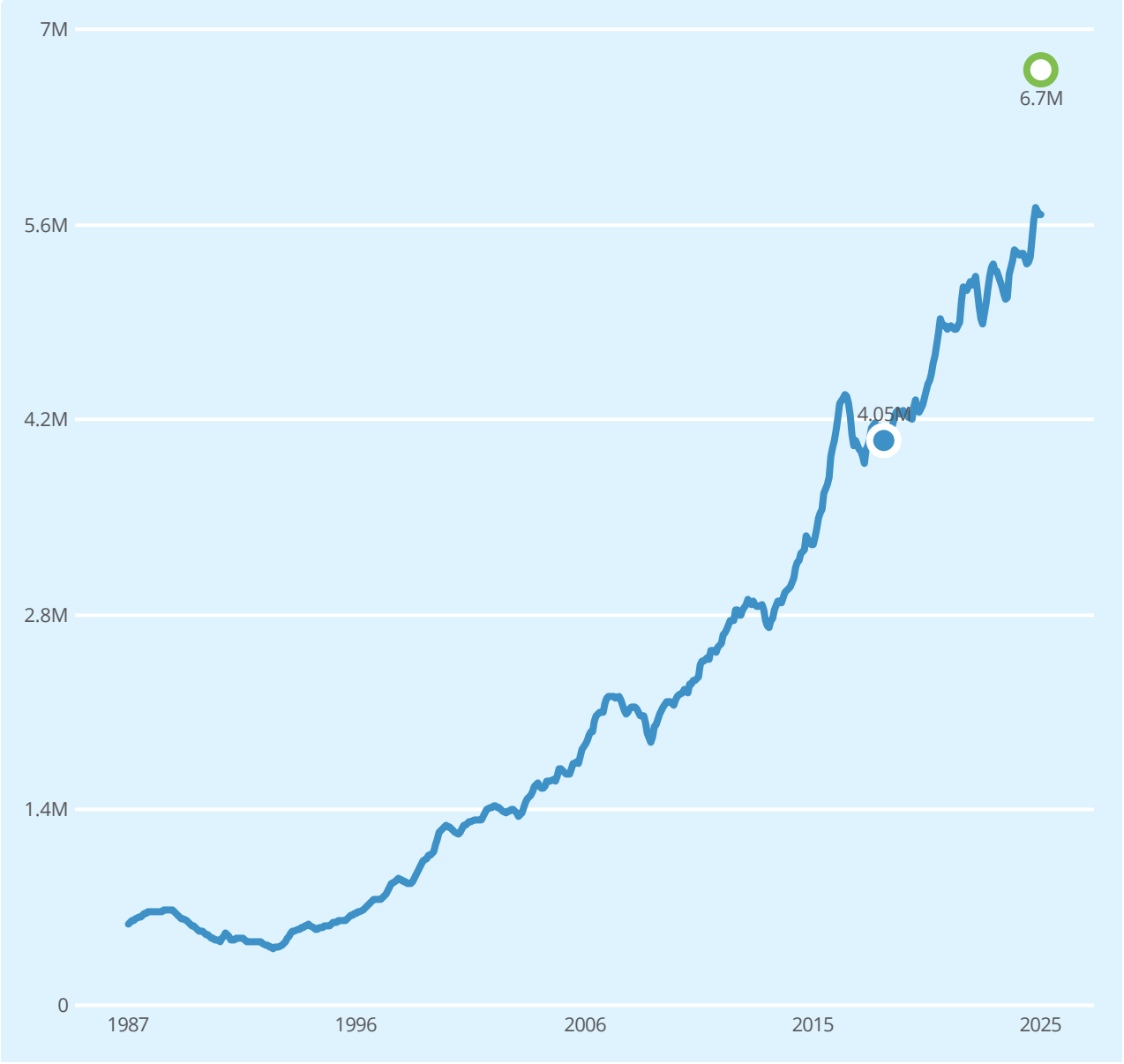
Boligen er gjennomgående oppusset 2019 i regi av fagfolk. Her får du fantastisk utsikt over by og fjord, fra stue, soverom og balkong. Sørvestvendt solrik balkong med panoramautsikt med tilgang fra stue. Stilren kjøkkeninnredning fra Kvik med integrerte hvitevarer. Delikat bad oppusset i regi av sameiet i 2015, fliser og innredning oppgradert i 2019. To romslige soverom med skyvedørsgarderobe. Plassbygget påkostet garderobeløsning i entré. Vinduer nye i 2018-20. Vannbåren varme og varmtvann inkludert i felleskost. Ekstern lagringsplass i 2 boder. P-bevis medfølger til felles p-plasser. Mulighet for å kjøpe garasjeplass separat.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

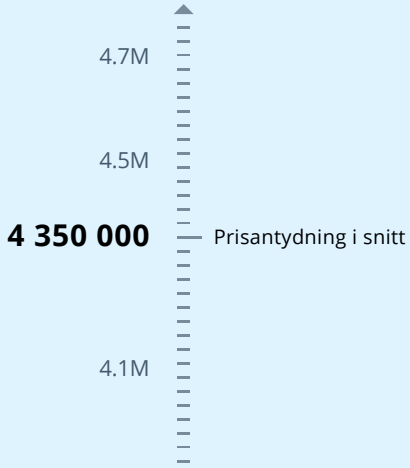
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.10.2018 | | 31.10.2018 | - | 4 050 000 | - | 4 050 000 | 2 |
| 28.10.1987 | | 28.10.1987 | - | 910 000 | - | 910 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Bolig er totaloppusset i 2019 av nåværende eier

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i TONSENHAGEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

## Leiligheter solgt i TONSENHAGEN grunnkrets siste 3 mnd

32
leiligheter solgt

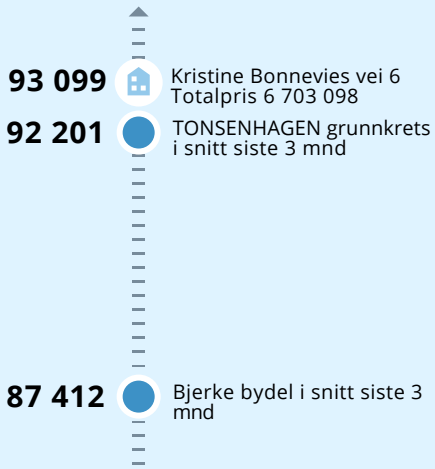



Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 6.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Kristine Bonnevies vei 6, 0592 OSLO

OSLO kommune

gnr. 85, bnr. 154, snr. 38

**Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²**

Rune Kristiansen Takst AS
Kristine Bonnevies vei 6. Leil. nr: 38. Oppdrag nr: 25018



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

**Befaringsdato:** 26.02.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25018 **Referansenummer:** UO4420

**Foretak:** Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

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

# Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

**Rapportansvarlig**

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.

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




### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

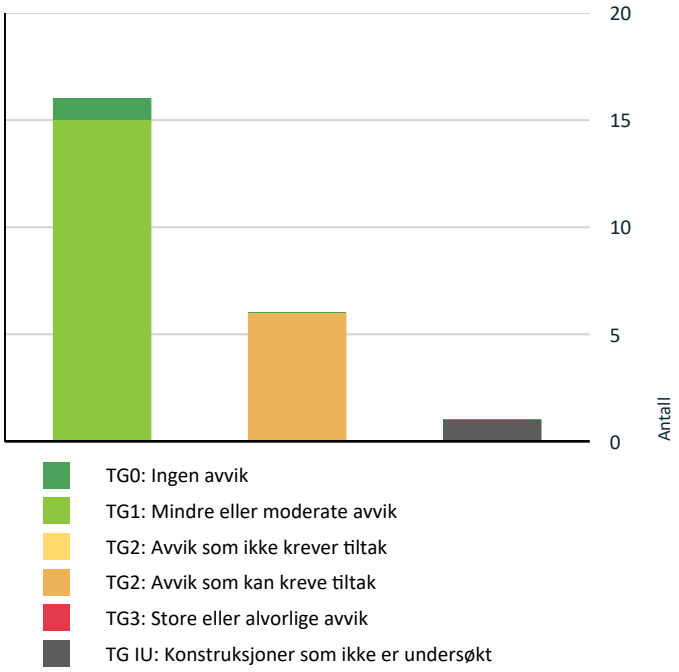
**Lovlighet** Gå til side

**Seksjon 38**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Seksjon 38

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 10. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Rekkverk** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 10. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 10. etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## SEKSJON 38

**Byggeår**
1959

## UTVENDIG

### Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

-Blokkbebyggelse oppført i 1958/59.
-Fundamentering: Fundamentert til fjell/faste masser.
-Grunnmur: Grunnmur i støpt betong.
-Yttervegger: Yttervegger Oppført med bærende konstruksjoner i murverk - betong. Utvendige fasader rehabilitert og forblendet med teglstein og fasadeplater, malt puss.
-Yttertak: Flatt tak tekket med papp/folie.
-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.
-Heis i trappeoppgangen.

-Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
-Det ble i 1991 foretatt rehabilitering av fasader med tilleggsisolering og ny teglsteinsforblending.
-Rehabilitert el-anlegg i 1995. Montert varmekabler i kjelleroppkjørsel, lys med bevegelsessensor og montert åpningsautomatikk på dør til kjeller i forbindelse med tilrettelegging adkomst bygget og heis for bevegelseshemmede i 2004.
-Det er lagt om tak-belegg, samt nye beslag m.m.
-Sameiet har i 2015 utført en omfattende modernisering av soil/avløpsrør og av badene m.m.
-Sameiet skiftet vinduer, malte blokka, pusset opp verandaene.
-For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

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

### TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2- eller 3-lags isolerglass, fra 2018 - 2020.
Vinduer i stue og hoved-soverom fra 2018. Disse er i følge eier Svane-merket.

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til dels inntrukket balkong på ca. 5,6 kvm.
Balkonger er oppgradert med nytt belegg, samt oppgradering av vegger.
Det er montert stikkontakt.

### TG 2 Rekkverk

# Tilstandsrapport

Rekkverk er målt til ca. 107 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Rekkverk/sikkerhet skal vurderes etter dagens regelverk.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 107 cm.
Det kommenteres at dette er noe mindre en dagens krav som er på min. 120 cm. for balkonger som er over 10 meter over bakkenivå.
Det vil ikke være krav om å oppgradere rekkverket til dagens krav, men skal i følge forskriftskrav kommenteres i rapporten.

## INNVENDIG

### TG 1 Gulvoverflater

En-stavs parkett fra 2019.

### TG 1 Takoverflater

Malte flater.
Innkassinger med innfelte downlights i tak i stue.

### TG 1 Veggoverflater

Malte flater. Oppusset i 2019.
Selger opplyser: Alle overflater i hele leiligheten ble ribbet ned til betong og alle ble lagt på puss eller gips og malt.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.
I kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.
Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

### TG 1 Innvendige dører

Hvite/glatte innerdører.

### TG 1 Garderobe

Spesialbygget skap/hyller i entre.
Skyvedørsgarderober i begge soverom.
Selger opplyser: Skyvedørsgarderobe i begge soverom er og spesialtilpasset etter mål

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 10. ETASJE > BAD

### Generell

Badet ble oppusset/modernisert i regi av sameiet i 2015 med bl.a. nytt sluk, membraner, fliser, gulvvarme og sanitærutstyr m.m.

Dette badet ble så overflateoppusset i 2019, med bl.a. nye gulvfliser, innfelte downlights, og sanitærutstyr.

## 10. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

## 10. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser. Det ble i 2019 lagt nye fliser oppe på de opprinnelige flisene fra 2015.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Gjenstående fuge/støpearbeider ved avløpsrør fra servant ned i gulvet.

Elektrisk gulvvarme fra 2015.

## 10. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Ja.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Det er lagt sveiset banemembran i gulvet. Denne er synlig nede i sluket.
Alder: 2015.

Type veggmembraner: Smøremembraner eller membranplater.
Alder: 2015.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Sameiet stor for moderniseringen i 2015.

## 10. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, heldekkende servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Avvik : Klosettet er litt løst, og det blir noe bevegelse i klosettskål ved påkjenning/bruk. Det har derfor blitt oppsprekking i silikonfuger.

Konsekvens: Klosettet må festes/etterstrammes.
---
Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterne og mulighet for synliggjøring av evnt. lekkasjevann.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal gulvet inne i innkassingen være i samme høyde som gulvet utenfor.
Denne spalte er også prosjektert å være avrenning fra fordelerskapet for vann-rør.

I dette badet ble det lagt nye gulvfliser i 2019, oppe på de opprinnelige gulvflisene fra 2015.
Den spalte som opprinnelig var under klosettet for å synliggjøre evnt. lekkasjevann, er nå tettet igjen med de nye gulvflisene.
I tillegg vil gulvet inne i innkassingen være lavere enn i badet for øvrig.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.



Vanlig løsning med montering av vegghengt klosett.

### 10. ETASJE > BAD

#### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet og mot sjakt mellom bad og kjøkken. Disse veggene er også i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

## KJØKKEN

### 10. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: KVIK kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2019.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Kompakt-laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Planlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

### 10. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

## 10. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

## 10. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg ført til fordelerskap.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg ført til fordelerskap.
Rør-opplegg og vann-rør i bad og kjøkken fra 2015 i regi av sameiet.

Hvor er fordelerskap plassert: I bad, over klosettet.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja, men dette er prosjektert med avrenning via spalte under klosettet. Med dagens løsning er utløpet under klosettet blokkert/tettet med nye gulvfliser.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I fordelerskapet.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket gjelder manglende avrenning fra fordelerskap.
Det er ved prosjekteringen av badet lagt opp til at evnt. lekkasjevann fra fordelerskap, ledes til rom bak/under klosett. Det var her opprinnelig en spalte i overgang gulv/vegg, hvor evnt. lekkasjevann ville renne ut i badet så det ble oppdaget.

Da det ble lagt nye gulvfliser i 2019, ble denne spalten tettet igjen.
Gulvet inne i innkassingen ligger da også lavere en gulvet utenfor innkassingen.

Konsekvens: Evnt. lekkasjevann fra rør-opplegget vil ikke bli oppdaget. Nærmere kontroll/utbedring av forholdet bør gjøres.



Slik er badet opprinnelig prosjektert, så evnt. lekkasjevann fra fordelerskap og klosettsiterne blir ledet ut i badet.

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.
Hovedavløp og vannrør byttet i regi av sameiet i 2015.

## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Det er plassert bak overskap.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avvik 1: I denne blokken er det mekanisk ventilasjon, med avtrekksventil i bad og kjøkken.
I dette kjøkkenet er overskap plasser foran denne avtrekksventilen.
De er ikke montert helt inntil ventilen, så det er en åpning foran så den vil ha effekt.

Konsekvens: Med dagens plassering av overskap foran ventilen, vil det være vanskelig med renhold/inspeksjon.
---
Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei. I dette badet er det montert en dør med tett dørterskel.
Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen.



Vanskelig tilgang til avtrekksventil over overskap.

## Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

## TG 1 Vannbåren varme

Sentralfyr, med nyere radiatorer.
Sameiet er tilkoblet fjernvarme.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i oppgang.

Sikringsskap:
Hovedsikringer: 32 amp. hovedsikringer. Overspenningsvern.
Sikringer: Automatsikringer med jordfeilbrytere (kombi-automater).
Kurser:
13 amp: 1 kurs.
15 amp: 4 kurser.
25 amp: 1 kurs.

Dels skjult, dels åpent el-anlegg i leiligheten.
---

Oppgraderinger: Selger opplyser. El-anlegg ble oppgradert i 2019.
Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

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.
   **2019**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Konsekvens: Hvis en slik tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

# 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

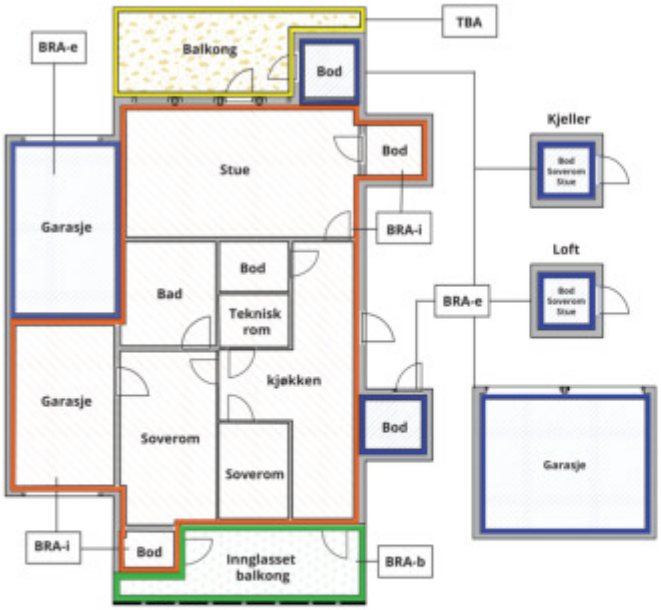
## Hva er måleverdig areal?

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.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Seksjon 38

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 4 | | 4 | |
| 10. etasje | 72 | | | 72 | 6 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **72** | **8** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **80** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | | Loftsbod | |
| 10. etasje | Bad, Kjøkken, Entré, Stue, 2 soverom | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Takhøyde i stuen er målt til ca. 246 cm.

Leiligheten måles til a. 71,5 kvm. Den blir da rundet opp til 72 kvm.

Loftsbod på ca. 4,4 kvm.
Kjellerbod på ca. 3,6 kvm.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.
Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):
P-ROM: 72 kvm.
S-ROM: 0 kvm.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.2.2025 | Rune Kristiansen | Takstingeniør |
| | Anja Sivertsen | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 85 | 154 | | 38 | | | Ikke relevant |

**Adresse**
Kristine Bonnevies vei 6

**Hjemmelshaver**
Sivertsen Anja

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører |
|---|---|---|
| Sameiet Kristine Bonnevies vei 6 | 454 / 16860 | OBOS Eiendomsforvaltning AS |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

**Vurdering mot byggeår**

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

**PRESISERINGER**

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

# Forutsetninger

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

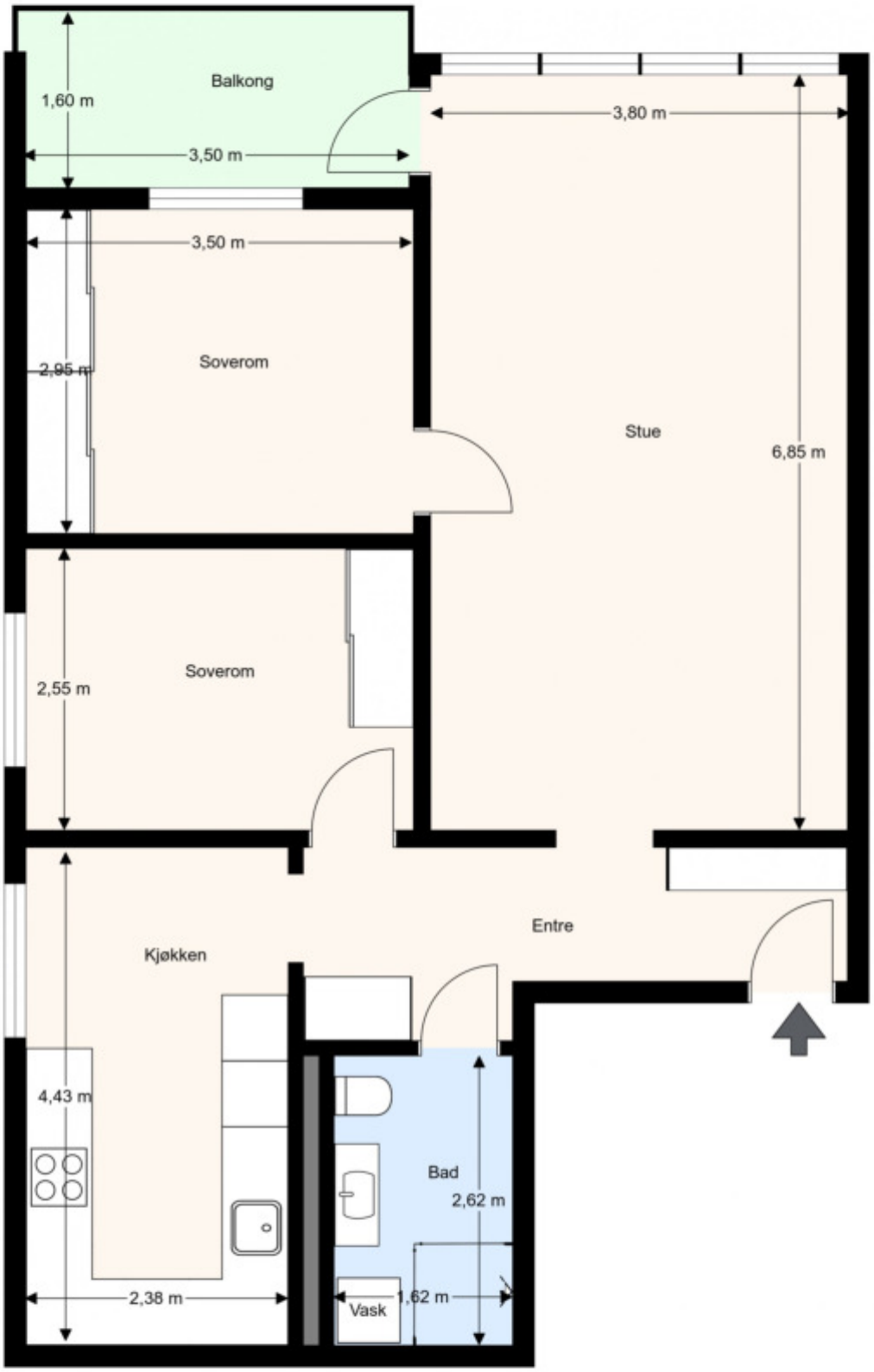
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

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

# PLANTEGNING

# Rune Kristiansen Takst AS
## Kristine Bonnevies vei 6. Leil. nr: 38. Oppdrag nr: 25018




Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

# EGENERKLÆRINGSS KJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Dyve & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 159250125 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Anja Sivertsen |

| Gateadresse |
| --- |
| Kristine Bonnevies vei 6 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0592 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89265914

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250125

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Hele leiligheten totaloppusset av deLilla. De brukte kun faglærte. På badet - som var pusset opp i regi av sameiet 3 år tidligere, ble det kun lagt nye fliser på gulv, byttet toalett og innredning, samt lagt downlights i taket. |
| Arbeid utført av | Må komme tilbake med det |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt arbeid ble utført via deLilla som var ansvarlig for alle håndverkere. De brukte kun faglærte. Alt elektrisk i hele leiligheten skiftet ut. |
| Arbeid utført av | Vestre Aker Elektro |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 159250125

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Sameiet administrerte arbeidet, så jeg vet ikke hvilket firma som ble brukt. Men det ble kun brukt faglærte. |
| Arbeid utført av | Vet ikke |

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

Document reference: 159250125

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250125

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anja Sivertsen | b2227205cf70dc1c1ebe3fb6 9540f3af8fecdbc9 | 10.03.2025 20:22:03 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

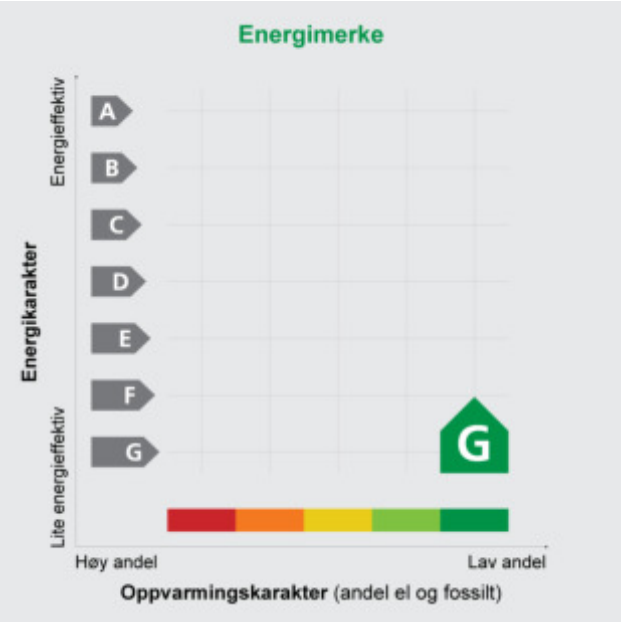
Document reference: 159250125

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Kristine Bonnevies vei 6 |
| Postnr | 0592 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 85 |
| Bnr. | 154 |
| Seksjonsnr. | 38 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2022-1419727 |
| Dato | 05.07.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Anja SIVERTSEN |

Energiattesten 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 innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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:** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 72 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Vet ikke |

## 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 energimerkeordingen. 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 Bonnevies vei 6
Postnr/Sted: 0592 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.07.2022 11:59:32
Energimerkenummer: A2022-1419727
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Anja SIVERTSEN

Gnr: 85
Bnr: 154
Seksjonsnr: 38
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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 varmeanlegg

### Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### 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.

# MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Carl Erik Kraabøl
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3005778@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005778/159-25-0125 kristine bonnevies vei 6 . Vår ref.: 1078-1-38 Dato: 14.02.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Kristine Bonneviesvei 6 S/E |
| Organisasjonsnr: | 983813321 |
| Seksjonseier: | Sivertsen, Anja |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 38 |
| Adresse: | Kristine Bonnevies Vei 6, 0592 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 38 |
| Gnr. | 85 |
| Bnr. | 154 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596384.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Fjernvarme: Kontakt Ista, tlf. 22 88 59 00 for avlesning ved inn-/utflytting.
- Hvis seksjonseier fjerner radiatorer, må Ista underrettes.
- Kun fysiske personer kan være eiere av seksjoner.
- Se protokoll fra årsmøtene.
- Det er vedtatt rehabilitering av fasade, utskiftning av vinduer mm. Se årsmøteinnkallingen fra 2020. Tiltakene finansieres i hovedsak ved låneopptak. Ta eventuelt kontakt med styret for mer informasjon.
- Det vil bli tilsendt kvartalsvise avregninger fra ISTA fra 01.01.2023

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208269127 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,10% |
| Restsaldo | 15 280 640,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2045 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 414,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto oppvarming | 800,00 | |
| Felleskostnader | 5 614,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 209,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 29 418,- |
| Annen formue: | 19 671,- |
| Gjeld: | 413 098,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208269127 |
| Restsaldo: | 412 412,84 |
| Kapitalkostnader: | 3 176,90 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 412 412,84,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Johan Irgens, e-post: kristinebonneviesv6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: kristinebonneviesv6@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

# ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1078
SAMEIET KRISTINE BONNEVIES VEI 6

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET KRISTINE BONNEVIES VEI 6

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

**Dato for årsmøtet:**

12. mai 2025 kl. 18:00, Tonsenhagen velhus; Selvbyggerveien 102b, 0591 Oslo.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET KRISTINE BONNEVIES VEI 6**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne *velges i møtet*

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 1078 Styrets arbeid 24 25.pdf
2. 1078 årsregnskap 2024..pdf
3. 1078 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
4. 1078 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i perioden 2024-25 foreslås satt til kr 150.000,- Styret fordeler dette internt.

**Styrets innstilling**

Økning foreslås pga omfattende ekstra-arbeid for styret særlig med prosjekt "Ny Heis". Styret ser for seg at godtgjørelsen for neste periode settes tilbake til normal 100.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Hele sittende styre er på gjenvalg /evt. valg. Siden det også er to motiverte kandidater til nytt styremedlem, mener styret at årsmøtet velger en av kandidatene, samt at den som ikke blir valgt går inn som nytt varamedlem.

### Roller og kandidater

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

- Johan Irgens
  Tar gjerne gjenvalg

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

- Christine Blix
  Tar gjerne gjenvalg
- Inger Johanne Færsnes
  NY; mulig styremedlem 1 år, (evt. varamedlem)
- Regine Sofie  Schjelderup Haradlsen
  NY; mulig styremedlem 1 år (evt. varamedlem)

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

- Marita Stalund
  Tar gjerne gjenvalg
- NY :

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

- Elin Naper
  Tar gjerne gjenvalg
- Mirjam Stenevik
  Tar gjerne gjenvalg

---

Styrets arbeid 2S024-25, Kbv 6

Det har vært mye å gjøre for styret, så vi har sett nødvendigheten av å ha styremøter hver mnd – dette for å følge fremdrift i flere store prosjekter - spesielt «Ny Heis». Dessuten har vi kommunisert mye via sms, epost og telefon mellom oss, og med KBv2 og 4 - og for å følge opp diverse firmaer og håndverkere.

Styret har samarbeidet godt og prøvd å fordele oppgavene etter kompetanse og interesser.

Stikkord:

- Prosjekt «Ny Heis» fra høst 2023 til ny ferdig heis desember 2024. (Fortsatt gjenstår det noe oppfølging).

- Vaktmestertjenesten (sommer og vinter), sendt div meldinger om arbeid som trengs. Bidrag til ny vaktmesterinstruks.

- Parkering på vårt område; slutt på fremmedparkering, skilting/oblater. Sammen med KBv 2 og 4.

- Automatikk på kjellerdør, oppfølging med NAV og håndverkere.

- Åpning av inngangsdører via mobil-appen «UnLock».

- Vibbo-grupper («Nabolaget» sammen med KBv2 og 4 + «Vi på Toppen» for oss).

- Dugnader gjennomført x 2 (vår og høst).

- VV-pumpe i kjeller på anbud; nyinstallasjon + div testing. Reklamasjon på tidligere utført arbeid.

- Styret svart på ca 80 henvendelser og innspill fra beboere og andre

- Fakturabehandling/godkjenning, div reklamasjoner.

- Eierskifter; registrering div, navnetablå v/ inngang, kontakt med nye beboere.

- Oppfølging av restanser (husleie/og egenbetaling «Ny heis»).

- Ny TeliaBox (oppgradering av Tv og internett).

- Nye kabler/el-anlegg til varmekabel på taket.

- Søppelskur; nymalt v/beboer - og reparasjon av ødelagt dør.

- Vurdering bytte av bank (lån + innskudd)

- Ny antenne på taket (inntekt 50.000,-).

- Div vedlikeholdsarbeid og reklamasjoner (lekkasje i trapp og tak, heisstans++)

Styrets arbeid neste periode 2025-26

Ingen store arbeider eller innkjøp er planlagt, det har vi heller ikke økonomi til nå.

- Men det må kjøpes inn ny stige på loftet.

- Fullføre garantiarbeider / mangler ved heisarbeidet.

- Styret vil gjennomgå liste over hvem som bor her (oppdatert beboerliste) dette av beredskapsmessige grunner (brann, evakuering e.l.), samt sjekke ut våre muligheter for beskyttelsesrom/ tilfluktsrom i kjelleren.

- Sjekke fasaden på bygget innenfor garantitiden (garantisak).

**SAMEIET KRISTINE BONNEVIES VEI 6**
**ORG.NR. 983 813 321, KUNDENR. 1078**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 496 120 | 2 079 960 | 2 496 000 | 2 496 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 612 760 | 108 766 | 110 000 | 150 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 108 880** | **2 188 726** | **2 606 000** | **2 646 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -11 280 | -11 280 | -11 000 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -80 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 170 | -7 905 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -81 185 | -77 100 | -81 000 | -85 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -14 663 | -9 563 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 793 861 | -1 258 157 | -227 000 | -123 999 |
| Forsikringer | | -109 043 | -94 537 | -106 000 | -127 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -374 044 | -314 857 | -355 000 | -409 000 |
| Kostnader sameie | | -169 920 | -154 476 | -160 000 | -160 000 |
| Energi/fyring | | -71 592 | -108 825 | -150 000 | -110 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -100 920 | -96 920 | -109 000 | -113 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -72 480 | -79 384 | -91 700 | -93 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 910 978** | **-2 293 004** | **-1 410 980** | **-1 352 499** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **197 902** | **-104 278** | **1 195 020** | **1 293 501** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 39 185 | 13 658 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 089 228 | -852 065 | -944 000 | -1 076 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 050 042** | **-838 407** | **-944 000** | **-1 076 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-852 140** | **-942 685** | **251 020** | **217 501** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -852 140 | -942 685 | | |

**SAMEIET KRISTINE BONNEVIES VEI 6**
**ORG.NR. 983 813 321, KUNDENR. 1078**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Aksjer og andeler | 13 | 7 000 | 7 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **7 000** | **7 000** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 67 319 | 9 572 |
| Energiavregning | 16 | 3 190 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 427 858 | 293 111 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 4 408 | 4 408 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 193 695 | 410 977 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 696 470** | **718 068** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 703 470** | **725 068** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 14 | -15 130 679 | -14 278 538 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-15 130 679** | **-14 278 538** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 15 306 019 | 13 621 482 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **15 306 019** | **13 621 482** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 42 927 | 29 384 |
| Leverandørgjeld | | 1 440 712 | 1 181 461 |
| Påløpte renter | | 5 938 | 83 594 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 20 670 |
| Energiavregning | 16 | 0 | 29 588 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 38 552 | 37 428 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 528 130** | **1 382 125** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 703 470** | **725 068** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 18 | 607 136 | 625 940 |

Oslo, 09.03.2025
Styret i Sameiet Kristine Bonnevies Vei 6

Johan Irgens /s/ Christine Blix/S/ Joe Harald Strand /S/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

**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.

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 496 120 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 496 120** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Antenneleie | 112 759 |
| Ekstra kapitalinnkreving | 1 500 001 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **1 612 760** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-14 100** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 131, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 663 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-14 663** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -10 314 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 776 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -2 684 695 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -80 644 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -13 973 |
| Kostnader dugnader | -459 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 793 861** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -306 793 |
| Renovasjonsavgift | -67 251 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-374 044** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -7 298 |
| Lyspærer og sikringer | -753 |
| Renhold ved firmaer | -47 520 |
| Andre fremmede tjenester | -1 050 |
| Kontor- og datarekvisita | -596 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 900 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 131 |
| Andre kontorkostnader | -239 |
| Kontingenter | -8 000 |
| Bank- og kortgebyr | -2 993 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-72 480** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 37 552 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 633 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **39 185** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -1 089 197 |
| Renter på leverandørgjeld | -31 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 089 228** |

**NOTE: 13**
**AKSJER OG ANDELER**
Selskapet eier aksjer i Årvoll Kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 40 Pålydende: kr 175 Balanseført verdi: kr. 7.000,-
Den samlede aksjekapital har vi ingen opplysninger om.

**NOTE: 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-banken as | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2020 | -14 810 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 188 518 | |
| Nedbetalt i år | 13 621 482 | |
| | | 0 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 22 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -15 618 870 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 312 851 | |
| | | -15 306 019 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-15 306 019** |

**NOTE: 16**
**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -186 000 |
| Fjernvarme | 127 710 |
| Avregning 1.halvår 2024 avregn på felleskost Jan 2025 | 61 480 |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **3 190** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Direktoratet for nødkommunikasjon, antenneleie 2025 | -38 552 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-38 552** |

**NOTE: 18**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Kristine Bonneviesvei 6 S/E eier 4,56 % av selskapet "Fellesstyret for boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget" og har solidaransvar for forpliktelsen i dette selskapet.

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

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

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

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er **kr 4 108 880** er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer innkrevd i andre inntekter. Se note 3.

Driftskostnadene er **kr 3 910 978** og er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer brukt i drift og vedlikehold.

.

### Resultat

Årets resultat **kr 852 140** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 168 340**.

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 123 999** ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vi ønsker å informere om at revisjonsberetningen vil bli ettersendt på grunn av forsinkelser.

Revisjonsberetningen blir lagt inn i innkallingen som blir lagret på vibbo.no.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
**Selskapsnummer:** 1078 **Selskapsnavn:** SAMEIET KRISTINE BONNEVIES VEI 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# VEDTEKTER

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Kristine Bonnevies vei 6, org. nr. 983 813 321

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25.06.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 23.5.1984.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kristine Bonnevies vei 6. Sameiet er opprettet i henhold til oppdelingsbegjæring datert 11.1.1985 og tinglyst 6.5.1985.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. 85, bnr. 154 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, inklusive balkong, og tilleggsdelene lofts- og kjellerbod. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på seksjonens verdi ifølge de opprinnelige innskudd i Tonsenhagen Borettslag VII A/L.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

**2-3 Godkjenning av leier**
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Korttidsutleie kan kun skje i til sammen inntil 90 dager per år, jf. eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**
**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold skal meldes til styret og kan ytterligere reguleres i ordensreglene.

## 4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

**4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

b) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

c) varmekabler, membran og sluk

d) vegg-, gulv- og himlingsplater

e) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

f) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**5-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et månedlig a kontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**6-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**6-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**7. Styret og dets vedtak**

**7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**7-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**7-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**7-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er framsatt i møtet.

**8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**8-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**8-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 10 Diverse opplysninger

### 10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**10-2 Hjemmelshaver til formuesgode**
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**10-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**10-4 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER

# H U S O R D E N S R E G L E R

Vedtatt 20.12.1978
Endret 06.05.1986
Endret 06.05.1987
Endret 25.04.1996
Endret 21.04.1999
Endret 20.04.2005
Endret 16.04.2015
Endret 11.04.2018
Endret 25.06.2020

Å være sameier er på mange måter som å delta i et kollektiv. Å bo i blokk med mange mennesker nært inn på seg, er ikke alltid lett. Familier med og uten barn, eldre og yngre naboer, kan ha forskjellige interesser. For at alle skal trives er det nødvendig å ha noen felles regler.

## I Generelt

1. Reglene gjelder sameiere, beboere og alle som oppholder seg på eiendommen. Besøkende orienteres om disse reglene (i den grad det er nødvendig). Rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på samme måte som husordensreglene.

2. Oppslag og plakater skal godkjennes av styret. Unntatt herfra er beskjeder fra vaktmester eller når naboene varsles om vedlikehold, vannstengning, selskaper o.l. (Jfr. 14. og 15.)

3. Beboerne har ansvar for å ta vare på eiendommen, både inne og ute og har ansvar for å ta vare på leiligheten sin, slik at skade ikke blir påført bygningen. Vedlikeholdsplikten er presisert i vedtektenes pkt. 4-1.

## II Sikkerhet

4. Inngangsdøra med porttelefon og fjernstyrt døråpner er å betrakte som en del av vårt sikkerhetssystem, som er avhengig av at ingen uvedkommende slippes inn. Inngangs -døren skal alltid være låst.

5. Avtale på forhand med håndverkere og ved vareleveranse; benytt kjellerinngangen (Jfr. 12.) Påse at kjellerdøra holdes låst. Om nøkkel lånes ut, forlang underskrift for lånet.

## III Brannsikkerhet

6. Vær forsiktig ved bruk av ild og bart lys.
Grilling på balkong er bare tillatt ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill.
I kjeller og på loft er røyking og bruk av bart lys strengt forbudt.

Passasje gjennom rømningsveiene inne i blokka (også trappeoppgangen) og gjennom balkongene, må ikke hindres eller blokkeres.
Røykvarsler er påbudt.
Det er krav om brannslokkingsapparat i hver leilighet.

## IV Fellesarealer

7. Fellesrom, lofts- og kjellerbod må anvendes på en måte som ikke påfører eiendommen eller naboene skade eller ulempe. Trapper, fellesrom og friarealer må ikke benyttes som lagringsplass for private ting. Røyking er forbudt i alle fellesrom (loft, kjeller, korridor, oppgang og heis, jfr. "røykeloven"). Dørene til loft og kjeller skal holdes låst, og lyset slukkes etter bruk. Slukk lyset også i oppgangene om natten og når det er lyst.

8. Lufting i oppgangen og på loftet må skje på betryggende måte. Beboere som åpner vindu i oppgangen eller luke på loftet, er ansvarlig for å lukke disse, f.eks. for natten eller ved uvær.

9. Trappene vaskes av et vaskebyrå. Vinduer i trappeoppgang og rengjøring av fellesrom gjennomføres ved dugnad.

10. Ting som skjemmer fasaden, må ikke plasseres i vinduene eller på balkongene. Oppsetting av private utendørs radio- fjernsyns- eller parabolantenner er ikke tillatt. Styret skal godkjenne type vindu eller markise ved utskifting eller oppsetting. Blomsterkasser må henges på innsiden av balkongbrystningen, på grunn av faren for at noe kan falle ned, f.eks. i uvær.

11. Risting, banking, lufting eller tørking av tøy ut av vinduer eller balkonger er ikke tillatt. Klær kan tørkes inne på balkongene og på tørkestativer ved vaskeriene. Til banking og lufting av tøy kan bankestativ på nordvestre side av blokka benyttes. Tørking, lufting eller banking av tøy (synlig utenfra), er ikke tillatt på hellig- og høytidsdager.

12. Motorkjøretøyer parkeres bare på oppmerkede plasser. Det er forbudt å kjøre motorkjøretøyer opp til inngangsdøra; benytt kjellerinngangen (jfr.5). Reparasjoner eller lagring av motorkjøretøyer i kjelleren eller ved inngangene er ikke tillatt.

13. Leiking og opphold uten grunn i kjeller og trapperom, samt aking i gangveien foran hoveddøra, er ikke tillatt. Vis hensyn til beboerne i første etasje som er mest utsatt for støy.

## V Leilighetene

14. Vedvarende støy som forstyrrer naboene er ikke tillatt (gjelder også stereomusikk). Forøvrig skal all snekring, banking, bruk av drill o.l. være avsluttet innen kl. 20.00 på hverdager, kl. 15.00 på lørdager og er ikke tillatt på hellig- og høytidsdager. Styret kan gi dispensasjon for nødvendig vedlikeholdsarbeid. Naboene skal da varsles.

Sameiet /styret og berørte sameiere skal varsles i god tid (avhengig av omfanget), slik at de som blir berørt, kan ta sine forholdsregler, og ha anledning til evt. å komme med innvendinger om de finner det nødvendig (jfr.2).

Naboene skal også varsles ved stenging av vannet i springen eller radiatorene (om vinteren). Om man ikke har tid til å varsle på forhånd p.g.a en akutt skade, skal naboene varsles i etterhånd, slik at ikke utstyr ødelegges p.g.a luft i rørene.

15. Det skal være ro i huset, slik at naboene ikke forstyrres unødvendig, mellom kl. 23.00 og kl. 06.00; - etter kl. 24.00 på lør-, og høytidsdager.

Selskaper som varer utover natten, tillates 2 ganger i året. Ved slike anledninger må det likevel tas et rimelig hensyn til naboene. Støy og musikk må dempes etter kl. 00.30 og det må være ro etter kl. 02.00. Naboene skal varsles på forhånd (jfr. 14, 2.avsnitt).

16. Vaskemaskiner og sentrifuger er ikke tillatt brukt etter kl. 22.00.

17. Sang- og musikkøvelser er tillatt inntil 2 timer daglig før kl. 20.00. Undervisning i sang og musikk er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon, som når som helst kan trekkes tilbake.

18. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte med utblåsing gjennom lufteventil i ytterveggen eller luftekanal, da dette vil påvirke ventilasjonsanleggets funksjon.

19. Avfall legges innpakket i søppel containerne. Papir sorteres ut og legges i containeren lengst fra oppgangen. Containerne tømmes 1 gang i uka.

20. Dyr må kun anskaffes med styrets samtykke. Hunder/katter skal holdes i bånd når de luftes på sameiets område. Poser skal medbringes for fjerning av ekskrementer HVER GANG! Ved gjentatte klager kan seksjonseier/beboer bli nektet å holde dyr i sameiet.

# VEDTEKTER FOR RØDBERGET GARASJELAG SA

# Vedtekter for Rødberget Garasjelag SA
# Endret 01.09.2022. Sist endret 09.05.2023.

## § 1 Andelslag

Rødberget Garasjelag er et andelslag underlagt Samvirkeloven med 252 andeler. Laget eier et garasjehus på bygslet tomt med festetid fra 01.01.1979 med adresse Anne Rogstadsvei 24, 0592 Oslo. Forretningskontoret er i Oslo kommune.

Laget har 249 garasjeplasser (inne) og 27 plasser (ute). Styret utsteder andelsbevis til andelshaverne.

## § 2 Formål

Lagets formål er å drive vedlikehold av garasjeanlegget og ivareta andelshavernes interesser. Garasjeanlegget eies og drives av deltakende personer i.h.t. vedtektene og de retningslinjene for drift som årsmøtet fastsetter.

## § 3 Medlemskap

Medlemskap har de som disponerer tildelt andelsbevis. Det lages to likelydende andelsbevis til hver andel, ett til eier og ett til arkiv i styret.

## § 4 Overdragelse av andeler

Andel i laget er fritt omsettelig. Erverv av andel i laget er betinget av styrets samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved salg og overdragelse av andeler, forplikter andelshaver at alle forpliktelser overfor laget er oppfylt, transportnoteringer er riktig utfylt og godkjent av forretningsfører før overtakelse skjer. Ny andelshaver får tildelt andelsbevis og giroinnbetalinger av etableringsgebyr og fellesutgifter.

## § 5 Andelskapital

Andelsinnskuddet er på kr. 20.000.
Styret fører protokoll over andelshavere, andeler og utsteder andelsbevis.

## § 6 Leie / utleie

Andelshaver plikter å betale den fastsatte leie forskuddsvis til garasjelagets driftskonto. Midlene disponeres av styret til drift og vedlikehold av garasjehuset.

## § 7 Andelshavers plikt

Andelshaver må følge de ordensregler som styret har utarbeidet og kjøretøyet må ikke overstige 2,07 m høyde, 5 m lengde, 2,3 m bredde og 2,5 tonn vekt.

## § 8 Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. Samvirkeloven § 27)
3. Avsetting til etterbetalingsfond (jf. Samvirkeloven § 28)
4. Avsetting til medlemskapitalkonti (jf. Samvirkeloven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. Samvirkeloven §30)

## § 9 Styret og daglig leder

1. **Styret –** Laget ledes av et styre med styreleder og minst to styremedlemmer. Det bør velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Styremedlemmer tilstrebes velges annethvert år slik at de overlapper hverandre. Styret velges av andelshaverne på årsmøtet.
   Styret forbereder årsmøtet, samt forbereder og gjennomfører andre medlemsmøter etter behov.
   Laget fører protokoll fra sine møter.
   Styreleder er ansvarlig for lagets daglige drift, og at den er i samsvar med vedtektene og retningslinjene for denne.

   Laget skal ikke ha daglig leder.

2. **Årsmøtet –** Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Det skal som minimum holdes et årsmøte hvert år. Årsmøtet finner sted innen utgangen av juni.
   Til årsmøtet foreligger styrets årsberetning og saksliste for årsmøtet.
   Innkallingen til årsmøtet skal være mottatt av andelshaverne senest en uke før møtet skal holdes. Dette gjelder ikke for ekstraordinært årsmøte.
   Avgjørelser på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall.

   På det ordinære årsmøtet skal følgende behandles:
   1. Godkjenning av innkallingen
   2. Valg av møteleder, protokollfører og to andelshavere til å underskrive protokoll
   3. Styrets årsberetning
   4. Årsregnskap
   5. Budsjett
   6. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret
   7. Styrets forslag til saker
   8. Innkomne forslag
   9. Valg av styreleder
   10. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
   11. Behandling av andre saker som etter lov eller vedtekter hører inn under årsmøtet

3. **Ekstraordinært årsmøte –** kan innkalles av styret. Styret skal kalle inn til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst en tidel av andelshaverne krever det skriftlig. Innkallingen skal inneholde sakspapirer på de sakene som ønskes behandlet. Det skal være minst 1 – en måned mellom ordinært og ekstraordinært årsmøte.

## § 10 Fullmaktsbegrensning

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver.

## § 11 Økonomiske forpliktelser

Beslutning om endring i lagets økonomiske forpliktelser som opptak av lån, yte kreditt og foreta investeringer over 5 % av driftskostnadene, krever alminnelig flertall på årsmøtet. Kostnader knyttet til normalt vedlikehold og HMS er innenfor styrets plikt og ansvar.

## § 12 Sanksjoner

Andelshavere som misligholder sine betalingsforpliktelser etter purring, eller som overtreder de fastsatte ordensreglene, kan av styret/forretningsfører bli gitt skriftlige advarsler og ved fortsatte overtredelser kan styret pålegge vedkommende å selge sin andel og utestenge andelshaver (jf. Samvirkeloven § 23).
Pålegget om salg gis skriftlig og opplyser om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen 6 – seks måneder fra den dato pålegget er mottatt.
Begjæringen om tvangssalg sendes til rett namsmyndighet.
Garasjelaget er 1. prioritet panthaver som har krav på dekning for sin pant.

## §13 Vedtektsendring

Forslag til vedtektsendring må, for å kunne behandles av årsmøtet, være nevnt ved innkallingen.
Vedtektsendringer krever minst to tredjedelsflertall (2/3) av stemmene på årsmøte.

## § 14 Voldgift

Tvist mellom andelshavere eller mellom en andelshaver og laget skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger frem, skal tvisten avgjøres i en voldgiftsrett på 3 – tre medlemmer. Av disse velger partene ett medlem hver. Leder oppnevnes av herreds/byretten i Oslo kommune. Voldgiftsrettens leder skal være sakkyndig i den aktuelle sak.

## §15 Oppløsning av laget

Forslag om oppløsning av laget må fremsettes minst en måned før årsmøtet.
Vedtak om oppløsning av laget krever minst $^3/_4$ flertall på årsmøtet med minst 2/3 av andelshaverne til stede. Møter det færre, må forslaget opp på nytt årsmøte.
Forslaget kan da vedtas med $^3/_4$ flertall selv om det er færre enn 2/3 av andelshaverne til stede.

Ved oppløsing av laget skal all gjeld betales, deretter deles lagets eventuelle nettoformue på andelshaverne.

S-612

Oslo

# S-612

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74. Lagt inn etter eiendomsgrensene enkelte steder.

**Vedtaksdato:** 08.11.1955
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 195501381
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V150657, 82756, V130260, V240862, V060159, V050263, V130658, V190257, V180755, V280262, V081158, V051157, 22157, V060663, V200461, V190864, 51164, V251062, V150860

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Regulerings- og bebyggelsesplan for Tonsenhagen - Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74.

VEDTEKTER for areal av eiendommen Tonsenhagen og Rødberget, gnr. 85, bnr. 69 og 74, tidligere Ø. Aker.

§ 1. På arealet oppføres åpen blokkbebyggelse samt 3 punkthus. Høyde, plassering og størrelse er vist på planen.

§ 2. Bygningene skal innredes til beboelse. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuell avtrapping fastsettes av bygningskontrollen i forbindelse med bygningsanmeldelsen.

§ 3. Der anordnes fyrhus, garasjer, barnehager med leskur og tørkestativer for klær. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet, når dette finner at særlige grunner taler for det.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og omgjerdes med en innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller innebygd søppelrom. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 6. Der oppsettes felles antenneanlegg ved hvert trappehus.

§ 7. Til bygningskontrollen skal der innsendes særskilt takplan med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som skjærer takflaten.

§ 8. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares best mulig. Planerings- og beplantningsplan skal foreligge samtidig med anmeldelsestegningene.

§ 9. Gjerder tillates ikke oppsatt. Dog kan der tillates gjerder omkring tørkeplass, barnehager o.l. etter godkjennelse av byplanrådet.

§ 10. Hus- og eventuell gjerdefarge skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 11. Innen området kan innredes nødvendige nærkjøpsbutikker på 2 parseller som vist på planen.

§ 12. Innen området tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i Aker bygningsvedtekter er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg som etter byplanrådets skjønn er til gang i strøket.

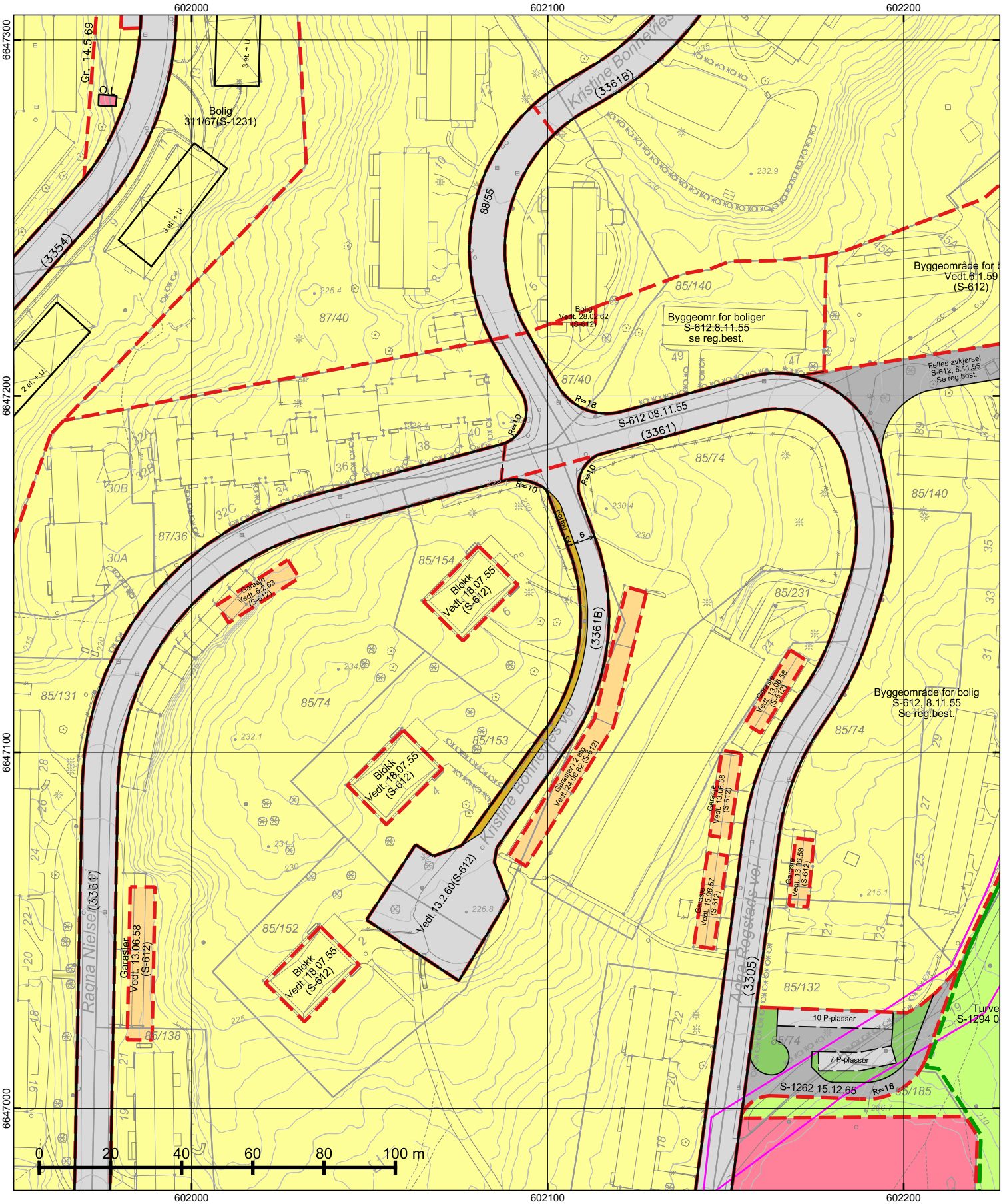
§ 13. Parkområdene og beplantningene mellom de forskjellige hus arrangeres etter en felles plan for hele området. I dette friarealet kan oppføres barnehageanlegg.

§ 14. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 15. Byplanrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og alminnelige bygningsvedtekter.

# REGULERINGSKART




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138532/ 86505701
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: KRISTINE BONNEVIES VEI 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 85/154

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

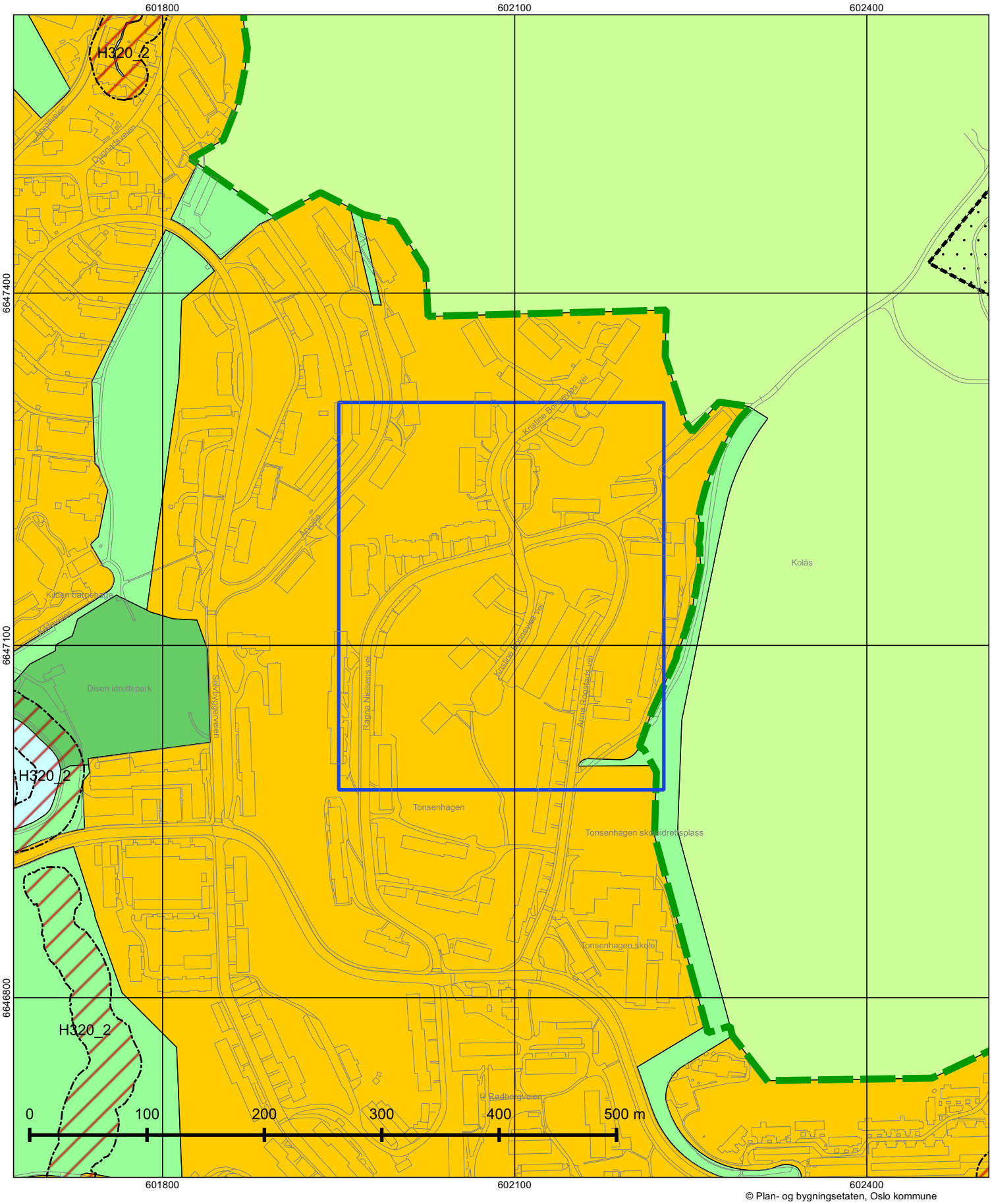
Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138532/ 86505701
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: KRISTINE BONNEVIES VEI 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 85/154

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138532/86505701
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



# AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
KRISTINE BONNEVIES VEI 6

Dato: 14.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505701
8311425

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.85 BNR. 154

Vi viser til bestilling av 20250214 for KRISTINE BONNEVIES VEI 6.

### GNR. 85 BNR. 154

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.05.1958.

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

### 3565 m²

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

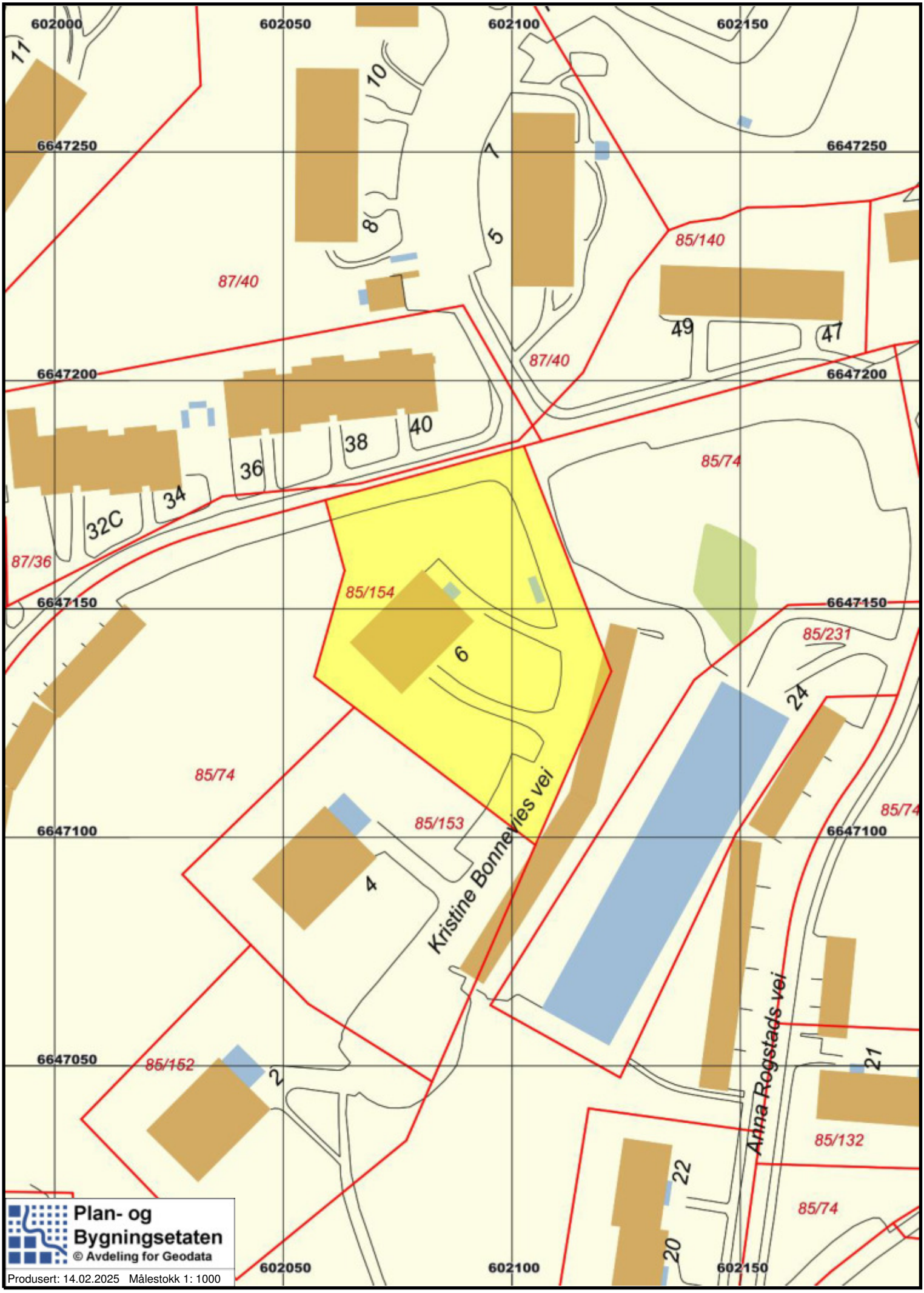
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


602000
602050
602100
602150
6647250
6647200
6647150
6647100
6647050
87/40
85/140
87/36
85/154
85/74
85/231
85/153
85/152
85/132
Kristine Bonnevies vei
Anna Rogstads vei
11
10
8
7
5
49
47
40
38
36
34
32C
6
4
2
24
21
22
20
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.02.2025 Målestokk 1: 1000

# BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 1965

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 417200

**KOPI**

Oslo, den 7. juni 1965.

GA/EI

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 85, bnr. 69+74, p. 111, Kristine Bonnevies vei.

Journalnr.
56/2197.
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
Boligblokk.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Herr J. Sejersted Bödtker, Rådhusgata 25.

Byggemelder
Arkitekt Esben Poulsson, Fr. Nansens plass 6.

Ansvarshavende
Siv.ing. Odd Frode Pedersen, Nils Juels gate 39.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Gjenpart sendt: Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gate 8.

for en

Distriktsingeniør
G. Arnesen

Skjema C-18. 2000. R. A. 400

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

# FASADEENDRING - FERDIGATTEST - 1991

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

**FERDIGATTEST**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasaderehab. / Boligblokk

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Kristine Bonnevies vei 6 | 085/0154 | 90/3999-Ø |

Byggherre
Sameiet Kristine Bonnevies V. 6 v/Bjørn
Kristine Bonnevies vei 6

0592 OSLO

Ansvarshavende
Svein O. Elvevoll
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Dato 18.10.91

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Arild R. Johannessen
Bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

# UTSKIFTING AV VANN- OG AVLØPSRØR OG

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 17.06.2016

| Deres ref.: | Vår ref.: 201511203-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KRISTINE BONNEVIES VEI 6 | Eiendom: | 85/154/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET KRISTINE BONNEVIES VEI 6 | Adresse: | Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | HJELLNES CONSULT AS | Adresse: | Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# Ferdigattest - Kristine Bonnevies vei 6

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET KRISTINE BONNEVIES VEI 6, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, johan@online.no

# FASADEENDRING - FERDIGATTEST - 2021

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Wood arkitektur + design AS

0165 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 29.01.2021 |
|---|---|---|---|
| | 202014237 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Vilde Vera Viik Vesterlid | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | KRISTINE BONNEVIES VEI 2, 4 OG 6 | Eiendom: | 85/152/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET TONSENHAGEN 9 | Søker: | wood arkitektur + design AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## Ferdigattest - Kristine Bonnevies vei 2, 4 og 6

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 18.01.2021.**

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET TONSENHAGEN 9, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

# FERDIGATTEST - GARASJEANLEGG - 1966

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

# Approbasjon.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted | 85/69+44 Kristine Bonnevies vei | Journalnr. 62/3359 | Tegn. nr. 1- |
| Arbeidets art | Garasjeanlegg. Årvoll. | Innlevert 13/11-62 | |
| Bygningens art | | | |
| Byggherre | Tonsenhagen Garasjelag v/E.Lukassen, Kristine Bonnevies v. | | |
| Byggemelder | Widerøe's Flyveselskap A/S, Pilestredet 33. | | |

Dato
3. april 1963. JSP/IN.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Brannvesenet's betingelser av 4/1-1963 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Plan- og fasaderådet's betingelser av 4/2-1963, sålydende:
"Anbefales godkjent under forutsetning av at hele 2.etasje kles med trepanel og ikke aluminiumsplater.
Det må gjöres rede for terrengbehandling og beplantning som må gjennomföres samtidig med garasjebygget. Skjæringer og fyllinger må utjevnes uten skarpe markeringer."

Fyllingene som oppstår på östsiden foran innkjöringsveien til de nedre garasjen må torvsettes og doseres så de faller naturlig sammen med det nuværende terreng.

Angående beliggenheten vises det til områdekart med byplankontoret's påtegning av 21/12-1962.

De statiske beregninger blir besvart særskilt.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A.Gjerstad
bem.

J. S. Platou.

*Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.*
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

20 000-4000. 12-61, R. A. –

## Spesielle krav

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

## Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Wideröe Industri A/S,
Boks 115,
Fornebu.

30.november 1964.

arkitekt Bakke.

EB/IN 62/3359

Gnr. 85, bnr. 69+44, Kristine Bonnevies vei, Årvoll.
Garasjeanlegg.
Byggherre: Tonsenhagen Garasjelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 2 samt brev av 28/4-1964 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

En beklager den sene ekspedisjon som skyldes at saken har vært forlagt.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A.Gjerstad
bem.

---

Erling Bakke.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjeanlegg.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Lnr. |
|---|---|---|
| Kristine Bonnevies vei. | Gnr. 85, bnr. 69+44. | 3359/3359. |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| Tonsenhagen Garasjelag<br>v/E. Lukensen<br>Kristine Bonnevies vei<br><br>Oslo 5. | Widerøes Flyveselskap A/S<br>v/W. Schultz<br>Pilestredet 33<br><br>Oslo 1. |

GA/KM

Dato

7. desember 1966.

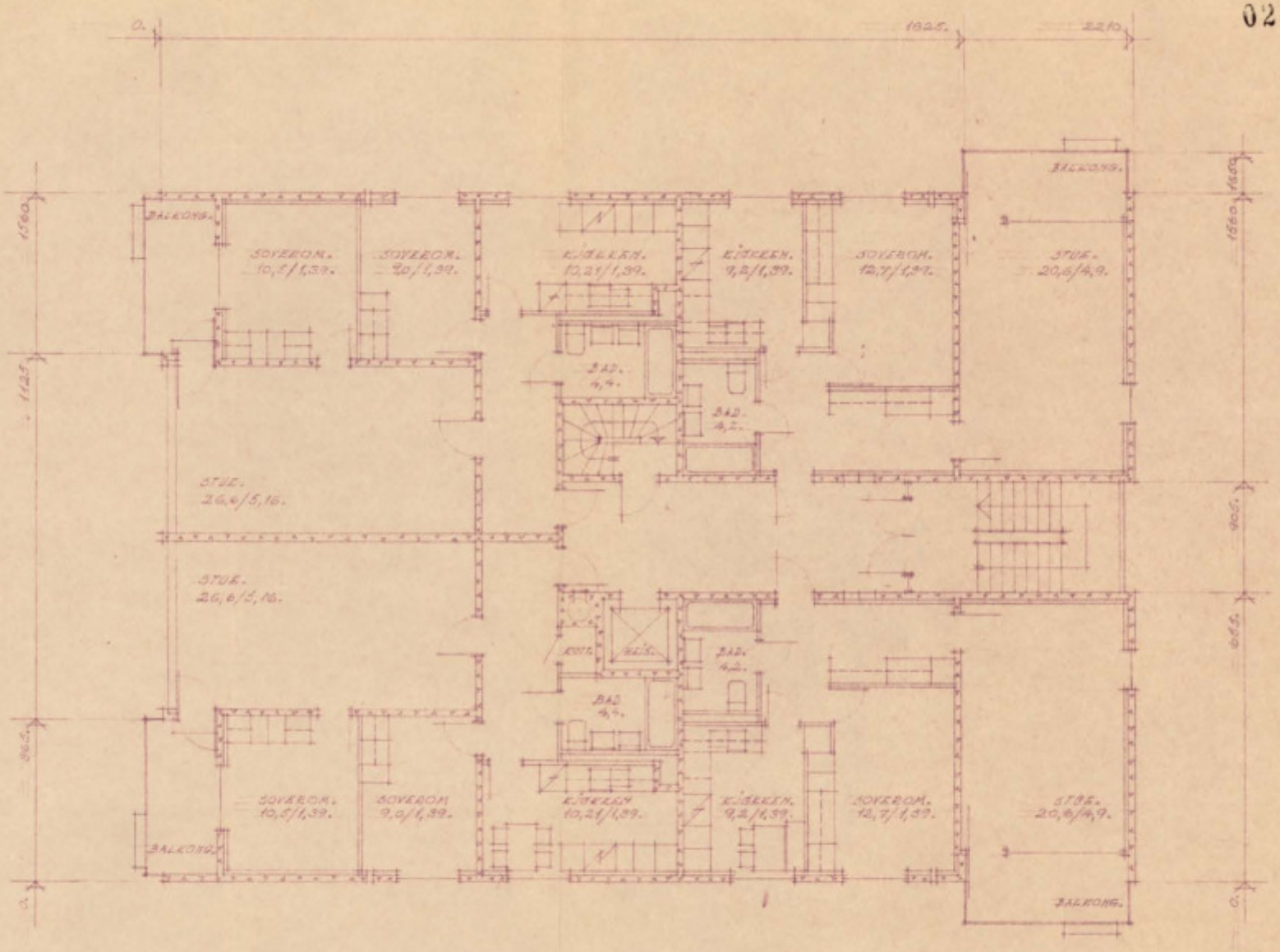
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

C 15. 10 000. 1375/62. R. A.

# ORIGINALE BYGGETEGNINGER

02199




3

23-3-56

TONSENHAGEN OG KØBBERGET.

ETASJEPLAN. M=1:100.

111/113 – 01

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Kristine Bonnevies vei 6
Gnr. 85 Bnr. 154 Snr. 38 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
159-25-0125


**Meglerforetak:** Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Monica Kristiansen

**Telefon / Mobil:** / 47 63 76 89

**E-post:** monica.kristiansen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater

# Notater

# Notater