PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

KRISTINE BONNEVIES VEI 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

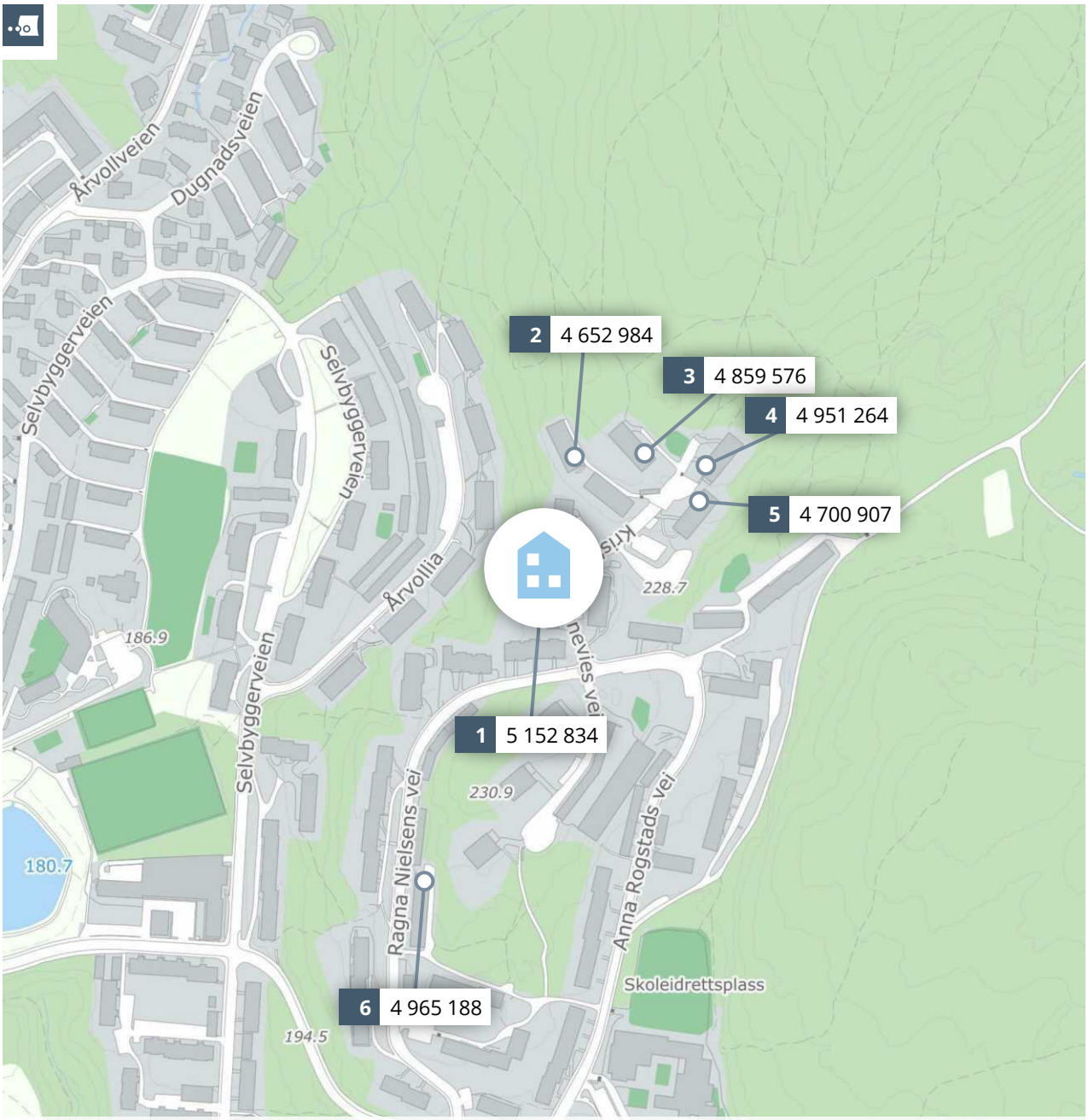
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KRISTINE BONNEVIES VEI 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 01.10.2026

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: Pål Arild Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kristine Bonnevies vei 10, 0592 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 87 BNR 40 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TONSENHAGEN

Verdivurdert til

4 890 000

31 675	4 921 675	94 648
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	3 938
Formue	21 454
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kristine Bonnevies vei 8 52 m² 1962 2. etg 1 sov	21.01.2026	4 990 000	**5 120 000**	32 834	5 152 834	**99 093**
2 Kristine Bonnevies vei 20 52 m² 1964 2. etg 1 sov	20.08.2024	4 200 000	**4 600 000**	52 984	4 652 984	**89 480**
3 Kristine Bonnevies vei 24 52 m² 1964 2. etg 2 sov	24.06.2024	4 450 000	**4 810 000**	49 576	4 859 576	**93 453**
4 Kristine Bonnevies vei 13 52 m² 1964 2. etg 1 sov	05.01.2025	4 500 000	**4 900 000**	51 264	4 951 264	**95 217**
5 Kristine Bonnevies vei 11 52 m² 1964 2. etg 1 sov	28.02.2025	4 650 000	**4 650 000**	50 907	4 700 907	**90 402**
6 Ragna Nielsens vei 21 54 m² 1958 4. etg 2 sov	11.08.2025	4 650 000	**4 825 000**	140 188	4 965 188	**91 948**

PrivatMegleren Primera presenterer Kristine Bonnevies vei 10 - Dette er en 3-romsleilighet som ligger i et naturskjønt område med marka som nærmeste nabo i en rolig blindvei med kort avstand til barnehage, skole, butikker og offentlig transport. Du bruker kun 5-6 minutter til døgngående buss fra inngangspartiet!

I år 2024 til 2025 ble boligen betydelig oppusset og fremstår som tiltalende med tidsmessige fargevalg, gjennomtenkte løsninger og fin standard. Her kan vi friste med nyere baderom, oppgradert kjøkken og delikate overflater. Dette er virkelig en flott leilighet for deg som ønsker å flytte rett inn!

Leiligheten består av en innbydende, nesten trappefri entré, en pen stue med plass for spisebord og en stilren, påkostet kjøkken med hvitevarer. Totaloppusset bad med opplegg for vaskemaskin og to gode soverom. Det er også lagringsplass i en kjellerbod på ca. 4,3 kvm.

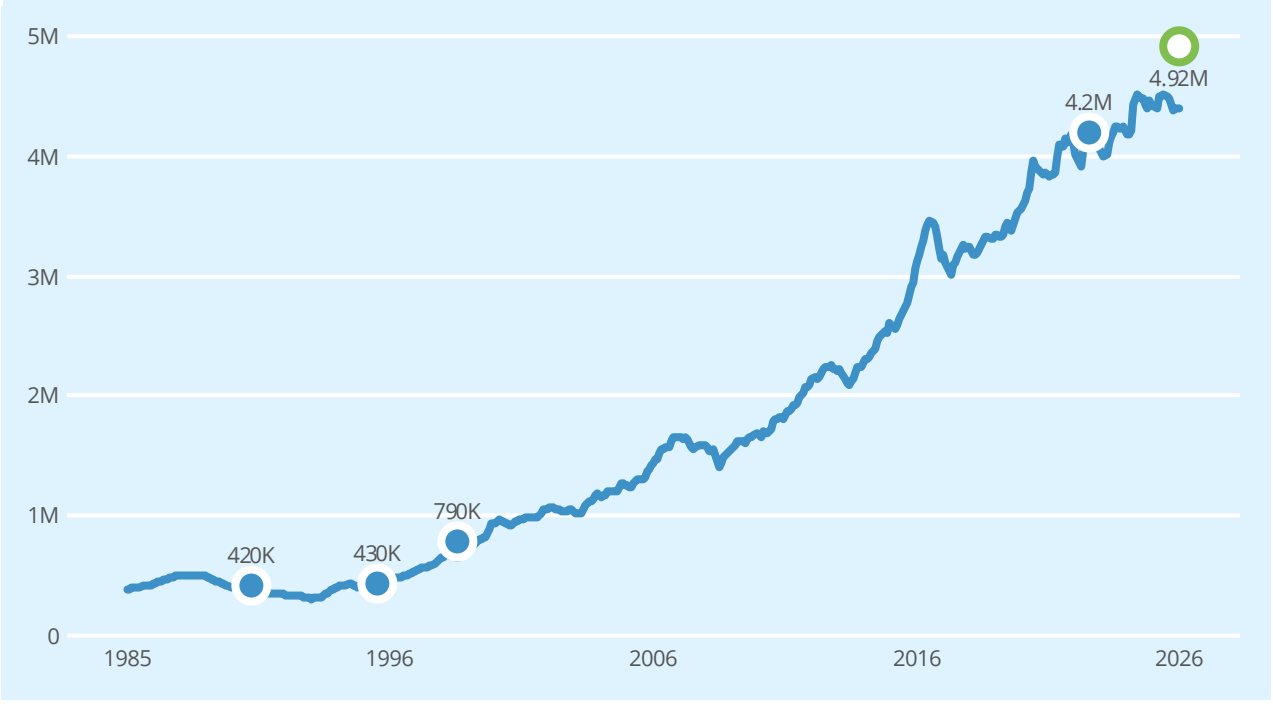
Parkering på felles parkeringsplass med el- ladestasjoner.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.04.2023	12.04.2023	08.06.2023	3 500 000	4 200 000	0	4 200 000	2
02.10.1998		02.10.1998	-	790 000	-	790 000	
08.08.1995		08.08.1995	-	430 000	-	430 000	
10.10.1990		10.10.1990	-	420 000	-	420 000	
14.10.1986		14.10.1986	-	246 000	-	246 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Lignende boliger er solgt i år til høyere pris

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

8
leiligheter til salgs

5.1M

4 862 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Leiligheter solgt i TONSENHAGEN grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

5 527 000 Salgspris i snitt

5 525 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 648 Kristine Bonnevies vei 10
Totalpris 4 921 675

88 613 TONSENHAGEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

87 079 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

Kristine Bonnevies vei 10 0592 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1963
BRA:	56 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	7	7	1	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-3: funksjonssvikt av tettesjikt/TG-2: skjevheter i konstruksjonen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Terrassedør tetter dårlig mot karm i overkant grunnet skjevheter.
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken - Overflater og innredning	Innredning fra byggeår.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Vannledninger	Manglende lekkasjesikring av rørkasse med adkomst vie luke på bad/vaskerom.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Luftmengde vurdert å være for liten
Radon	Manglende radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på terrassen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.8.2026	**7.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Synne Kaasin**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Dennis Winthrop Neely**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 30.08.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kristine Bonnevies vei 10, 0592 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**87**	Bruksnr:	**40**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**28**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**28**		
Byggeår:	**1963** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong. Fasader med stående kledning. Saltak i treverk tekket med papp. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo.

Tomtestørrelse: 11346.7 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**52**	**52** Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 225-245 cm).	**0**	**0**	**12**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**56**	**52**	**4**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 4,3 m2 (nr. 0103). Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-3

Type	**Terrasse**

Treterrasse, fundamentert til bygning og på søyler. Dekke oppforet med tregulv.
Størrelse: 11,6 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Opplyst av eier:
Vi la i 2025 lagt ny takpapp og terrassebord på terrasse. Det er forsatt noe drypp til nabo under. Dette er forsøkt utbedret, men problematikken pr i dag er så liten at det ikke ses som et behov videre utbedring.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det ble registrert opptil 50 mm skjevheter i konstruksjonen (høyre side i fremkant).

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**

Dekke med papptekking.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eier opplyser om utettheter i tekkingen.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**

Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning.

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering — **TG-3**

Terrassen er en treterrasse på 11,6 m² fundamentert til bygning og på søyler, med oppforet tregulv over papptekket dekke. Det ble registrert opptil 50 mm skjevheter i konstruksjonen i fremkant på høyre side. Ifølge eier ble det i 2025 lagt ny takpapp og terrassebord, men det oppgis fortsatt noe drypp til underliggende nabo. Tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk kunne ikke kontrolleres grunnet overdekning. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Funksjonssvikt av tettesjikt gis TG-3. Skjevheter i konstruksjonen gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av skjevheter. Omtekking av terrassen.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.2 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og trekarmer.
Malt entredør (EI30/35db) med kikkehull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Ukjent årstall.

Er det påvist punkterte glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering TG-2

Vinduer og terrassedør har 2-lags isolerglass med trekarmer, og entredør er en malt branndør (EI30/35db) med kikkehull. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år, og det er ikke påvist punkterte glass, værslitte eller råteskadde karmer eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.
Terrassedør tetter dårlig mot karm i overkant grunnet skjevheter. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av terrassedør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 25 mm. Totalt avvik er målt opp til 45 mm.

Oppsummering TG-2

Etasjeskillet er utført som betongdekke, som ved visuell kontroll og nivellering fremstår i normal forventet stand ut fra byggeår. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvet, med lokalt avvik målt til inntil 25 mm og totalt avvik målt til inntil 45 mm. Slike skjevheter er ikke uvanlig for konstruksjoner fra denne byggeperioden. Avvikene har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, og ved eventuell fremtidig utbedring må det påregnes kostnader til oppretting av gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap og integrert oppvaskmaskin.

Eier opplyser at kjøkkenet ble malt i 2024. Lekkasjestopp ble montert i 2025. Komfyrvakt er montert i oktober 2026.

Deler av kjøkkeninnredning er fra byggeår. Nyere del av innredningen er antatt fra IKEA. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkeninnredningen består av malte fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap og integrert oppvaskmaskin. Deler av innredningen er fra byggeåret, mens nyere del antas å være fra IKEA. Kjøkkenet ble ifølge eier malt i 2024, og innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, oppvaskmaskin eller innredning. Lekkasjestopp ble montert i 2025.
Innredning fra byggeår gis TG-2 grunnet alder.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 01/04-1964 iflg. EDR. Ferdigattest for bruksendring av bod til soverom er datert 28.09.2026.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på terrasse er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på terrassen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-0

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2025. Det ble lagt nye avløpsrør til kjøkken samtidig. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Avløpsrørene er utført i plast. Ved oppussing av baderommet i 2025 ble det lagt nye avløpsrør til kjøkkenet. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2025. Det ble lagt nye vannrør til kjøkken samtidig. Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system på bad/vaskerom.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system samt kobberrør. Det er montert fordelerskap for rør-i-rør-systemet på bad/vaskerom med adkomst, og det er ikke registrert avvik ved dette. Baderommet ble oppusset i 2025, og det ble samtidig lagt nye vannrør til kjøkken. Det er ikke registrert manglende rørisolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon ved stoppekran. Vannledningene fremstår funksjonelle uten registrerte avvik.
Vanninstallasjoner fra 2025 gis TG-0. Manglende lekkasjesikring av rørkasse med adkomst vie luke på bad/vaskerom gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikre rørkasse tilknyttet bad/vaskerom.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse	
Automatsikringer.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Fremlagt dokument opplyser at Elvia utførte stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget 15.04.2026.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.	

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på at Elvia utførte stikkprøvekontroll av anlegget 15.04.2026, uten at det ble registrert avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.9 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Det er etablert luker i yttervegg.	

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler etablert i yttervegg.

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom — TG-2

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, veggskap med malte fronter, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp av fagfolk i 2025.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Flislagte overflater.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-0**

Veggene på badet har flislagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Flislagte overflater.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-0

Gulvet er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand i henhold til byggeår.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Badet har mansjett under flis med dokumentert utførelse og sluk i plast. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Tettesjiktet vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet**

Speilskap og veggskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Geberit Duofix TEK er montert.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett samt speilskap og veggskap. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har innebygd sisterne av typen Geberit Duofix TEK, som er en godkjent løsning med hensyn til drenering av eventuelt lekkasjevann. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Luftmengde vurdert å være for liten

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert manglende fremlagt dokumentasjon.

6.11 Gulv — TG-1

Beskrivelse

Overflater: laminat og fliser.

Eier opplyser at nye laminatgulv ble lagt i 2025.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.12 Vegger — TG-1

Beskrivelse

Overflater: malt strie.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Himlinger TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører TG-1

Beskrivelse

Innerdører og skyvedører.

Eier opplyser at ny dobbel skyvedør tilknyttet soverom ble montert i 2025.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Dører med normal elde og slitasje.

Bemerkning: enkel skyvedør mangler styreskinne nede ved gulv.

6.15 Annet fast inventar TG-1

Beskrivelse

Garderobeskap.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.16 Belysning

Beskrivelse

Downlights på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.17 Utendørs

Beskrivelse

Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.19 Radon TG-2

Beskrivelse

Radonmåling.

Er det registrert avvik? **Ja**

Manglende radonmåling.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260158
Addresse	Kristine Bonnevies vei 10		
Postnr.	0592	Sted	OSLO
Selgers navn	Synne Kaasin		
Selgers navn	Dennis Winthrop Neely		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige, innbo. Resten gjennom sameie.

Polise/avtalenr.:

90646850

Våtrom

Initialer selger:
S K
D W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering. Rør, avløp, membran, fliser, stoppekran +++

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV bygg, bekreftelse på utført arbeid, vårromsdokumentasjon, FDV Rør.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

varmekabler, lys og stikkontaker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Granitor Regninger samt tilsyn uten avvik

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av vann/avløp/rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vann/avløp/rør på kjøkkenet ble tatt samtidig som bad av Hurtigrenovering. Dokumentasjon vedlagt.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var en lekkasje fra tak, til luftesjakt. Denne lekkasjen ble reparert sommer 2024 i forbindelse med oppgradering av taket.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Denne jobben var det Sameiet som stod for og styret sitter på dokumentasjon av dette arbeidet.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eier under sier det er noe små drypp fra vår balkong ned til deres terrasse. Det er tak over vår balkong og om det blåser og regner inn på vår balkong, så regner det også inn på terrassen under.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi la i 2025 lagt ny takpapp og terrassebord på balkongen. Det var fortsatt noe drypp ned til terrasse under. Vi åpnet og tettet godt i alle skjøter. Det er fortsatt noe drypp, men så lite at vi ikke ser behov for videre utbedring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

En stk handy far.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert alt av eletrisk. Ledninger, varmekabler, stikkkontakter, lamper, komfyrvakt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer med beskrivelser. Èn faktura er ikke mottatt ennå og er derfor ikke vedlagt.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S K
D W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skaderapport fra 2024 er vedlagt i salgsoppgave. Tiltak og reparasjonsbehov oppgitt i rapporten er etterfulgt og utbedret.

Er forholdet utbedret?

"Anbefalte tiltak for å hindre senere skader: Kontrollere og utbedre utettheter rundt ventilasjonshatt på yttertakk, å kontrollere om det kan være noe kondensproblematikk her." Reparasjonsbehov: "Sparkling av og maling av ventilasjonskasse"BEGGE=UTBEDRET

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

TG2 på vannledninger bad vil utbedres av entrepenør som skal lekkasjesikre rørkasse tilknyttet bad/vaskerom. Bekreftet i en epost fra Hurtigrenovering datert 01.10.26 vedlagt i egenerklæringen under "våtrom".

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.10.2026

Signert av *Synne Kaasin*

Signert av *Dennis Winthrop Neely*

Initialer selger:
S K
D W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Husordensregler
Boligsameiet Kristine Bonnevies vei 5 – 14
(Endret på ordinært sameiermøte 9.april 2024)

Beboerne plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlige for at reglene blir overholdt av andre som gis adgang til leiligheten.
Styret i sameiet kan kreve vederlag for utlegg som følge av brudd på reglene.

1. Beboerne må bruke fellesareal, både ute og inne på en hensynsfull måte slik at de ikke skades, men etterlates i god stand.
Fellesboden er til oppbevaring av sykkel/el-sykkel og barnevogn for de som bor i gjeldende oppgang, og skal ikke benyttes til f.eks. lagring av flyttelass, som oppbevaringsrom for møbler og annet for en eier som leier ut leiligheten, eller produkter til/etter oppussing. Utstyr skal plasseres sånn at alle til enhver tid kan bruke fellesarealer uten hindring.

Oppbevaring av motoriserte kjøretøy som moped, MC, ATV og lignende inne i sameiets fellesområder eller i egen bod er forbudt.

En sameier kan av styret bli pålagt å fjerne eiendeler fra fellesboden hvis disse opptar mer plass enn det som er rimelig.

2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler, esker o.l. i trappeoppgangene til hinder for medboernes vask og ferdsel.

3. Ytterdører samt kjellerdører skal holdes låst.
Den som lufter skal påse at dørene lukkes og låses etterpå.

4. Utlufting av leiligheten mot felles oppgang til sjenanse for medboere, samt røyking i trappeoppgangene er forbudt.

5. Rom med vannledning må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing unngås.

6. Det skal holdes nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Sjenerende støy bør heller ikke forekomme på søn- og helligdager. Ved spesielle anledninger hvor selskapeligheter vil føre til brudd på denne regel skal beboerne varsles i god tid på forhånd.

7. Det er seksjonseierens ansvar at dersom respektive beboers postkasse og utvendige ringeklokke merkes, skal det være med standard skilttype og korrekte navn, slik som beskrevet i dokumentet "orientering til eiere og beboere". At postkasse og ringeklokke ikke merkes med navn aksepteres

8. Markiser kan settes opp etter gjeldende regler.

Terrassemarkise kan monteres på veggen. Den må ikke rekke ut over terrassens yttersider. All innfesting og rammer skal være ufarget aluminium.

Permanent levegg i tre kan kun monteres etter søknad til styret og må bygges i henhold til tegninger gitt fra styret, samt utsiden må males i samme fargekode som bygningen.

Kassetter med ut/nedtrekkbar levegg i stoff skal monteres på innsiden av terrassen.

Ved ny-montering av utstyr i stoff eller bytte av gammel markiseduk, benyttes fargevalget Grå 5406/107 (Farge/stoff) Gjelder hos flere forhandlere.

9. Parkering er kun tillat på sameiets oppmerkede parkeringsarealer. Og kan kun benyttes av motoriserte kjøretøy, av alle slag, med gyldig registrering og gyldig parkeringsbevis. Det er kun lov til å bytte dekk på oppmerket parkeringsplass. All annen aktivitet, arbeid eller lagring er ikke tillatt. Dette gjelder både på og utenfor oppmerkede p-plasser. Inngangspartier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy og/eller annen nødvendig trafikk. Kun nødvendig av- og pålessing foran inngangspartiene er lov. Unødvendig tomgangskjøring er forbudt. 2-hjulinger skal fortrinnsvis parkeres på egne oppmerkede parkeringsplasser.
Alle seksjoner får 1 P-bevis, de som har behov kan få inntil 2 stk. P-beviset skal være påført registreringsnummeret til det motoriserte kjøretøyet og gjelder kun motorisert kjøretøy registrert på seksjonseier/leietaker i vårt sameie. Ved firmabil, leiebil eller andre ordninger hvor eier er annen enn beboer, skal styret forelegges eierforhold/bruksforhold, før p-bevis utstedes.

Alle seksjoner får 1 gjeste P-bevis som er gyldig inntil 3 dagers gjesteparkering, forlenget behov for gjesteparkering avklares med styret på forhånd. P-beviset skal ligge synlig i bilens frontrute. Motoriserte kjøretøy på to hjul oppbevarer P-bevis tilgjengelig ved spørsmål.

Feil-parkering og parkering i strid med parkeringsbestemmelser vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko

10. Sameiet har avtale med en renholds-bedrift om ukentlig rengjøring i alle oppganger og fellesområder i kjeller.
Ved ekstraordinært søl, f.eks. ved renovering av egen seksjon, skal beboeren selv sørge for ekstra vask, dette for å unngå sjenanse for medbeboere.

11. Beboerne skal sørge for god hygiene i egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres, og plikter og melde fra til styret om skadedyr som måtte oppstå i leiligheten.

12. Vaskeriet kan benyttes mellom kl 08.00 og 22.00 på hverdager og mellom kl 08.00 og kl 20.00 på lørdager. Og mellom kl. 12.00 og kl. 16.00 på søn-og helligdager.

* Følg instruks for bruk av maskinene.
* Bruk permen med vaskelister og sørg for at du ikke tar andres vasketid,
* Vaskerommet skal holdes rent og ryddig. Husk og fjerne lo fra lofilteret i tørketrommelen.

13. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
Det er ikke tillatt å la dyr oppholde seg i trappeoppgangene.

14. Bygningsmessige forandringer som å forandre bygningens fasade, er ikke tillatt uten godkjennelse. Forandringer i den enkelte seksjon må utføres på en faglig tilfredsstillende måte etter gjeldende bygningsforskrifter. Sameiets oppslagstavler disponeres av styrets medlemmer og varamedlemmer. Eksterne oppslag er ikke tillatt. Eiere og beboere må ha ett vara- eller styremedlems godkjennelse og signatur på ønsket oppslag

15. Ingen montering av belysning eller lignende skal være til sjenanse for andre seksjonseiere/leietagere eller naboer. Dette gjelder både permanent og midlertidig montering av lys. Lyspunkter skal ikke rettes slik at de sjenerer andre. Eventuell julebelysning skal ikke blinke/skifte farge eller på annen måte potensielt virke forstyrrende. Utvendig julebelysning kan midlertidig monteres og være påslått i perioden hvor det er naturlig med julebelysning. Utover denne perioden skal dette demonteres eller være avslått.

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Kristine Bonnevies vei 5-14 Org. nr.: 975 703 630

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 5. desember 1984, med senere endringer, og sist endret på ordinært årsmøte 12.04.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Kristine Bonnevies vei 5-14. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.03.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 087, bnr. 40 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Når en bruksenhet skal leies ut, må sameier snarest mulig opplyse styret om leietagers navn, antall medlemmer i husstanden og leieforholdets antatte varighet.

Sameier er ansvarlig for leietagers oppførsel innad i sameiet og skal informere om vedtektene, husordensreglene og andre ordensregler som bør være en del av leiekontrakten.

Ved utleie plikter sameier å forsikre seg om at leietager forstår innhold og betydning av vedtekter, husordensregler og andre ordensregler.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune

eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Innvendig i en bruksenhet skal alle bygningsmessige forandringer eller installasjoner som angriper bærende konstruksjoner, forhåndsgodkjennes av styret. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter/ventilatorer eller andre installasjoner til sameiets felles ventilasjonsanlegg

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten enstemmighet.

Eier av sokkelleilighet på vestsiden av huset der det er bygget balkong, skal ha midlertidig enerett til bruk av et areal på 3 meter ut fra sin leilighet i samme bredde som balkongen. Samme midlertidige enerett har eier av leilighet på bakkeplan på østsiden der det er praktisk mulig.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat. Brannslukningsapparatet er sameiets eiendom og vil ved utgått dato skiftes ut i regi av styret. Seksjonseieren har til enn hver tid ansvar for vedlikehold av apparatet, uansett omstendigheter. Om det blir brukt eller blir borte fra seksjonen før det skal skiftes ut, må seksjonseieren selv sørge for at brannslukningsapparatet omgående blir erstattet med et tilsvarende.

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk og stoppekran

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Innkassing og andre hindringer som er utført av nåværende eller tidligere sameier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(9)Eier av seksjon med balkong har det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for balkongens innside, som må forstås å være balkongtak, -vegger, -gulv (herunder også takpapp eller membran), -vinduer og -dør. Eier av seksjon med terrasse på bakkeplan har på samme måte vedlikeholdsansvar som om det var en balkong. Sameiet pålegger disse seksjonseierne slikt vedlikehold når det finner dette påkrevet.

(10)Førstegangs maling av nybygget balkong og terrasse bekostes av den enkelte sameier. Deretter er utvendig maling av balkonger og terrasser sameiets ansvar og utføres fortrinnsvis i samband med maling av husene. Sameiet bestemmer til enhver tid hvilke farger som er aktuelle på balkonger og terrasser.

(11) Seksjonseier er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(12) Sameiets styre plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret. Hver enkelt sameier har selv ansvar for å tegne innboforsikring. Ved skade som dekkes av sameiet forsikring, skal sameiets egenandel dekkes 100 % av den sameier som har forårsaket skaden.

(13) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(14) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører 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 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

(6) Hvis det søkes om forandringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markise, forandring av fasadekledning, forandring av utvendige farger osv. kan bare skje etter vedtak i et sameiermøte.

Det samme gjelder arbeider som kreves meldt til bygningsmyndighetene. Melding til offentlig myndighet skal forhåndsgodkjenners av styret og sendes i sameiets navn. Hvis sameiermøtet har vedtatt at ovennevnte etter en samlet plan kan iverksettes av sameiere etter individuelt ønske og når det passer, skal slik iverksettelse og eventuell timeplan forhåndsgodkjennes av styret. Når nye balkonger eller terrasser bygges eller totalrenoveres, skal det skje i henhold til tegninger som tidligere er vedtatt av sameiermøtet. Slikt arbeid skal kun utføres av autorisert byggmester eller tømrermester. Før bygging må det i sameiets navn søkes om godkjennelse fra Plan – og bygningsetaten og nabovarsel være sendt. Dette skal forhåndsgodkjennes av styret.
Hvis styret finner det formålstjenlig, kan det engasjere egen fagperson for å følge byggeprosessen med eventuell godkjennelse når arbeidet er fullført.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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 - mislighold

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
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. I tillegg til leder, skal styret ha 2 medlemmer og inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i ett 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser og si dem opp eller avskjedige dem. Ansettelser kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

(6) Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør til ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Det ene medlemmet skal fortrinnsvis være styrelederen.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 fremsatt 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

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 etter (1) 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 seksjonseierne
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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Mandat for valgkomiteen

(1) Valgkomiteen består av to personer som foreslås og velges av årsmøtet. Komiteen velges for ett år av gangen. Gjenvalg er mulig.

(2) Valgkomiteens hovedoppgave er i forkant av hvert årsmøte å utarbeide et forslag til et styre. Dette er retningslinjene komiteen skal jobbe for:
a) Styremedlemmene er godt kvalifisert og engasjerte i forhold til oppgaven.
b) Det bør være kjønnsmessig balanse.
c) Styret bør kunne jobbe godt sammen. Ved forslag til nytt styre bør valgkomiteen ta hensyn til at styret får en viss kontinuitet, og at det skjer en gradvis fornyelse.

(3) Før forslaget utarbeides, skal valgkomiteen:
a) Kontakte eksisterende styre og forhøre seg om hvem som er interessert i gjenvalg.
b) Sende ut en generell henvendelse til alle beboere og forhøre seg om hvem som er interessert i styreverv.
c) Disse vedtektene legges ved til den generelle henvendelsen.

(4) Beboerne har også rett til å sende inn begrunnede forslag til valgkomiteen om hvem de gjerne ser som styremedlemmer.

(5) Valgkomiteen anbefales å kontakte den man ønsker å innstille som leder, og for å diskutere hvilke andre personer vedkommende kan tenke seg å ha med i styret.

(6) Valgkomiteen er ikke forpliktet til å foreslå kandidater ut fra andre beboere eller sittende styre sine ønsker, men står fritt til å utarbeide sitt forslag u t fra kriteriene oppgitt i punkt 2, også uavhengig av eventuelle tilbakemeldinger i forhold til punktene 3 a) og 4.

(7) Ingen kan innstilles som kandidater til styret uten å være forespurt og uten å ha sagt seg villig til å stille til valg.

(8) Valgkomiteens innstilling skal være klar tidlig nok til at den sendes ut sammen med sakspapirer til årsmøtet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Sameiet Kr. Bonnevies vei 5-14
v/Bjørn Weisteen
Kristine Bonnevies vei 10
0592 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9602986-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Dato: 11 DEC 1998

Arkivkode:

Byggeplass:	KRISTINE BONNEVIES VEI 8-10	Eiendom:	87/40
Tiltakshaver:	Sam.Kristine Bonneviesv.5/14	Adresse:	Lundliveien 21, 0584 OSLO
Søker:	Sam.Kristine Bonneviesv. 5/14	Adresse:	Kristine Bonnevies vei 10, 0592 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring/balkonger

Ferdigattest

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

Arbeidet er ferdigmeldt av ansvarshavende i.h.t. de krav som ble satt til utførelse. Ferdigattesten gis på bakgrunn av dette.

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Synne Kaasin

Kristine Bonnevies Vei 10
0592 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/10235-5	Semra Vladovic	28.09.2026

Adresse: Kristine Bonnevies vei 10
Eiendom: 87/40
Innsender: Synne Kaasin
Tiltakshaver: Synne Kaasin

Ferdigattest – Kristine Bonnevies vei 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til soverom, mottatt 24.09.2026.

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

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Vida Juul Oftebro
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plantegning

Mottakere:
Synne Kaasin

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 1.apr.1964.

GA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 87, bnr. 26, blokk II, Kristine Bonnevies vei 8-10.

Journalnr.
61/4053,

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
28.2.1963.

Bygningens art

Byggherre
A/S Grundingen Boligselskap v/H. Rosenberg, Aker Mek. Verksted.

Byggemelder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19.

Ansvarshavende
Ingeniör Knut Monrad Hansen, Holmenveien 19.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
G. Amundsen
fung.

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.

GNR: 87 BNR: 40 SNR: 28

ADRESSE: KRISTINE RØNNEVIESV 10, 0592 OSLO

ARBEIDETS ART: INNSETTING AV VINDU

BYGGHERRE: HARALD SWELTVEDT

OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG.

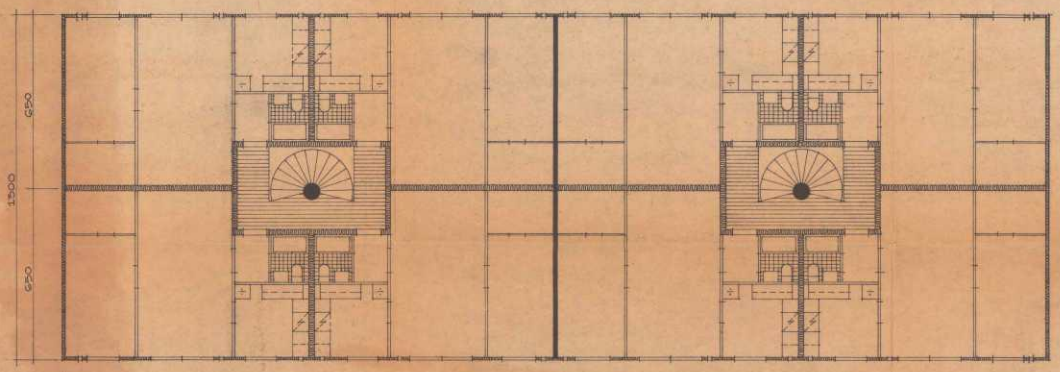
VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: 5000

DATO 28/6 19 98

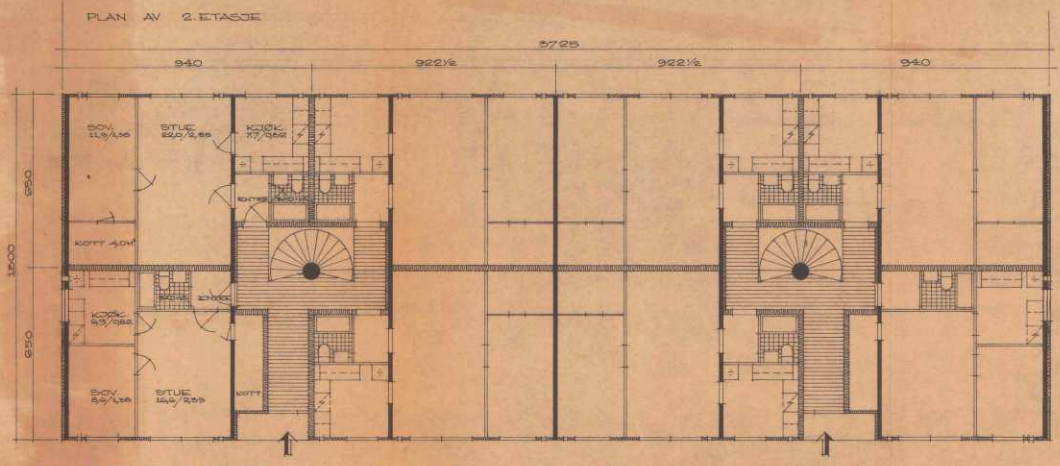
UNDERSKRIFT

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT: 11. MAR 1998
SAKSNR.: 9709114-3
AVD. | SBH.: | A.NR.: | MERK.:

M 9700 14655



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

4

Hus II

DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.

PLAN AV 1. og 2. ETASJE

AKERS MEK. VERKSTED

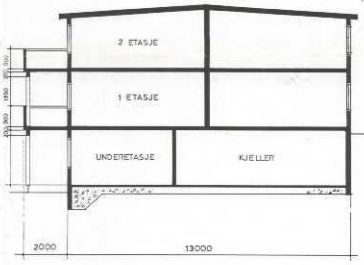
G.NR. 87 B.NR. 26

A/S SELVAAGBYGG

TEGN.T. 19.3.62 GH

MÅL	TEGN. NR.	REV.
1:100	46 - 104	





MOTTATT
17. JUL. 1996
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

1

KRISTINE BONNEVIES VEI 8. og 10.
G.NR 87 B.NR.40
NYE VERANDAER.
SNITT.
PLAN AV 1. OG 2. ETASJE.
MÅL 1:100
DATO: 15.9.96 NB. ALLE MÅL I mm.
SIGN. TS.
TEGN NR.: 4

Gjensidige Forsikring ASA
Postboks 700 Sentrum
0106 Oslo
Foretaksnr: NO-995 568 217

gjensidige.no

Boligsameiet Kristine Bonnevi.
C/O Fakturamottak Boligbl Usbl
Boks 4391 Vika
8608 Mo i Rana

Deres ref:	Deres dato:	Vår ref:	Vår dato:
Usbl 20240785		89191323,6	20.06.2024

Utett bygning

Vi viser til vannskaden som er beskrevet ovenfor og til skaderapporten utarbeidet av Kaph Entreprenør AS.

Ifølge forsikringsbeviset ditt dekker forsikringen alle plutselige og uforutsette skader på bygning, unntatt skadene som nevnes under "Dekkes ikke".

Forsikringen dekker vannskade som følge av vanninntrenging fra utsiden av bygningen gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år.

Vi dekker ikke utbedring av selve årsaken når skaden skyldes utett bygning. Med utett bygning mener vi skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner.

Vi har fått opplyst at det i dette tilfellet bare er registrert skader på selve bygningsskallet og at disse skyldes at bygningen er utett. Skaden vil derfor ikke være omfattet av forsikringen.

Dersom skaden forverres eller inntreffer igjen på et senere tidspunkt og årsaken ikke er utbedret, kan erstatningen vurderes annerledes da dette ikke lenger er å anse som plutselig og uforutsett.

Hvordan kontakter du oss?
Saken lukkes nå hos oss. På Din Side/Din Bedrift kan dere kontakte skadebehandler dersom dere har spørsmål.

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

Renuka Jadhav

Vedlegg: Skaderapport

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Idar Thrane
41533028
Kaph Entreprenør AS

Skadenummer: 89191323,6
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 14.06.2024

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	89191323,6
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Morgan Jenssen
Kunde / Forsikringstaker	Boligsameiet Kristine Bonnevi. c/o Fakturamottak Boligbl Usbl 8608 Mo i Rana
Forsikringstype	Pluss, A.bygn.skade
Forsikringsform	Mindre bygninger: Fullverdi, 786.338
Egenandel	20000 - A
Skadestedets adresse	Kristine Bonnevies vei 14 0592 Oslo
GNR/BNR	87/40
Kommune	0301 Oslo
Kontaktperson	Dennis Neely (Kontaktperson) tlf. 93994426 Synne Kaasin (Kontaktperson) tlf. 90249227 Boligsameiet Kristine Bonnevi. (Kunde) forsikring@usbl.no
Skadedato	02.06.2024
Besiktigelsesdato	12.06.2024



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Synne Kaasin	Kontaktperson	90249227	
Dennis Neely	Samboer	93994426	
Idar Thrane	Besiktiger	41533028	

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Boligsammenslutning		1963	Pågående renovering av kjøkken, i den forbindelse skaden ble meldt inn

Øvrig informasjon om objektet

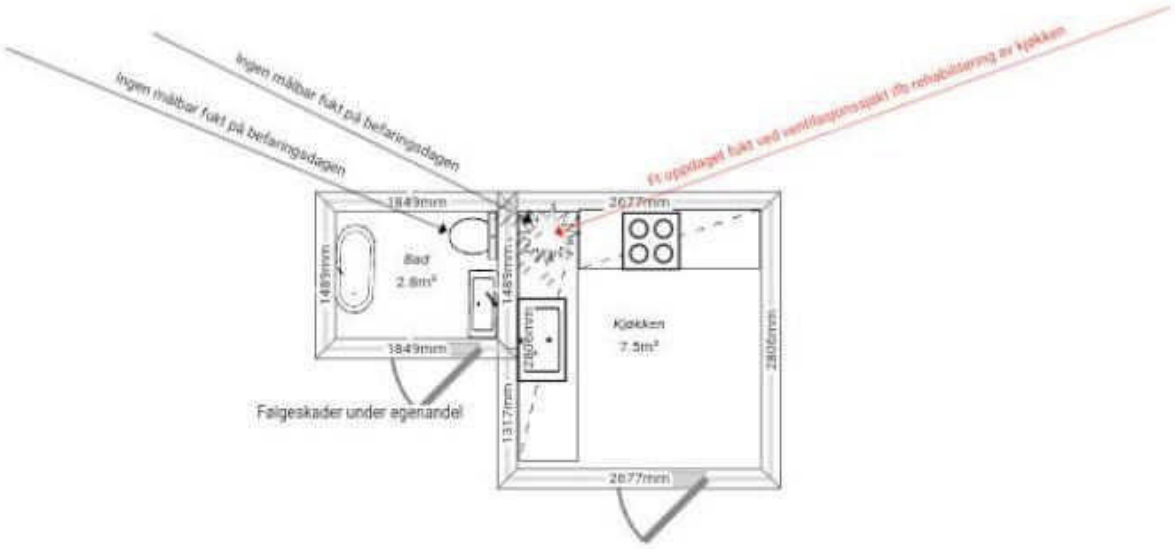
Pågående renovering av kjøkken, i den forbindelse skaden ble meldt inn- det var synlige skader da ft kjøpte boligen, men ft har merket fuktighet i ventialsjonssjakt - det er pågående renovering av utvendig panel og yttertak, så lekkasjepunktet blir utbedret fortløpende.

Ikke målbar fukt på befaringsdagen, følgeskader under ea

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Planskisse

Etasje 1



Tegningen over er av kjøkkenet og badet til ft. på kjøkkenet er merker etter fukt, men ingen indikasjon på befaringsdagen. Vann følger ventilasjonshatt på yttertak ned ved kraftig vind og regnvær - det er pågående arbeider i sameiet, hvor de bla skal utbedre

yttertak - de bør også sjekke for eventuell kondensproblematikk.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
I. Vanninntr. utenfra over grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	E. Slitasje og elde (normalt > 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Slitasje og elde.

Bakenforliggende årsak til at skaden oppsto utetthet rundt ventilasjonshatt på yttertak.

Det var ikke indikasjons på fukt ved overflatesøk på befaringsdagen, men er tydelig at det har vært fukt her tidligere - det var det også antydning til når boligen ble kjøpt.

Det er pågående arbeid utvendig i sameiet - hvor bla yttertaket skal utbedres - da blir vanninntregningen utbedret - det børt også kontrolleres om det kan være noe kondensproblematikk her av sameiet.

Av skader må det sparkles og males i et område på 1,5m2.

Følgeskader under egenandel.



Bildet av ventilasjonskanalen hvor det har vært fuktproblematikk - her har ft slipt veggen da de er igang med renovering. Ingen målbar fukt på befaringsdagen, men er tydelig at det har vært noe her tidligere.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒*Ja* ☐*Nei*

Tidligere eller utviklet skade: ☐*Ja* ☒*Nei*

Mulig regress?

Nei
Ut i fra min visuelle besikiktigelse mener jeg at det ikke er grunnlag for regress her grunnet alder på bolig og yttertak (minimum 20 år) - ingen bedrifter kan dermed lastes for disse skadene slik jeg ser det.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Kontrollere og utbedre utettheter rundt ventilasjonshatt på yttertakk, å kontrollere om det kan være noe kondensproblematikk her.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Sparkling og maling av ventilasjonskasse i et område på 1,5m2

Reparasjonsbehov

Maling
Sparkling av og maling av ventialsjonskasse

Spesielle betingelser:

Igangsatt arbeid

Besiktiget av undertegnede 12.06.24

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info:

Oppsummering

Slitasje og elde.

Bakenforliggende årsak til at skaden oppsto utetthet rundt ventilasjonshatt på yttertak.

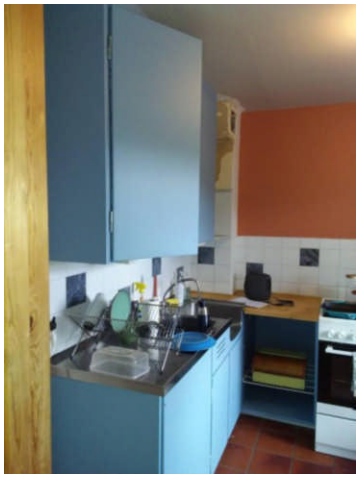
Det var ikke indikasjons på fukt ved overflatesøk på befaringsdagen, men er tydelig at det har vært fukt her tidligere - det var det også antydning til når boligen ble kjøpt.

Det er pågående arbeid utvendig i sameiet - hvor bla yttertaket skal utbedres - da blir vanninntregningen utbedret - det børt også kontrolleres om det kan være noe kondensproblematikk her av sameiet.

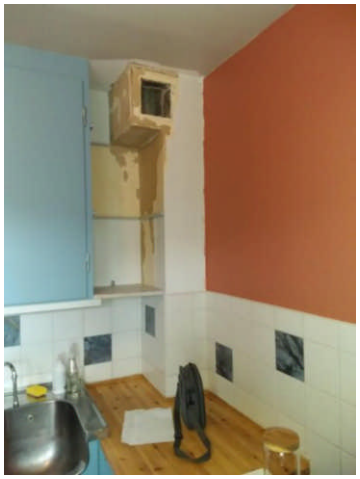
Av skader må det sparkles og males i et område på 1,5m2.

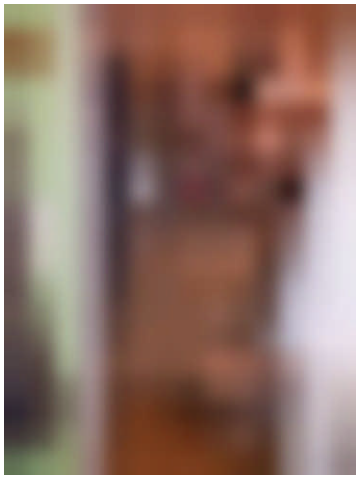
Følgeskader under egenandel.

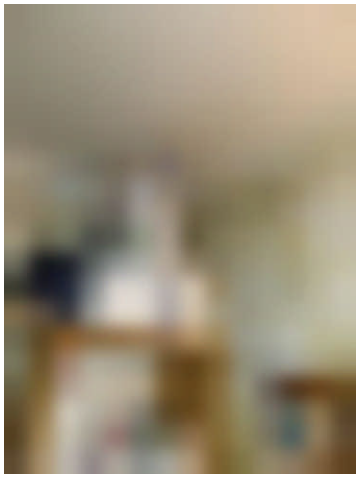
Bilder av stedet

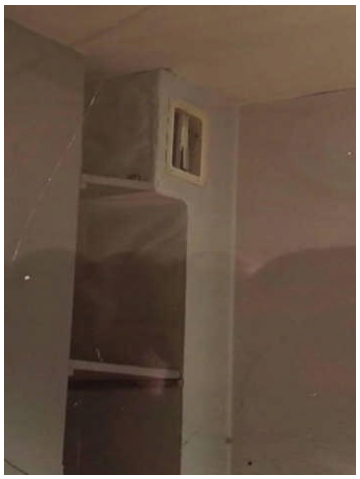
	Oversiktsbilde av kjøkkenet, hvor det er merker etter tidligere vannintregning i ventialsjonskanal som går videre ut på yttertak. Ingen målbar fukt på befaringsdagen, men beslaget rundt ventilasjonshatten på yttertaket bør undersøkes.

	Oversiktsbilde av kjøkkenet, hvor det er merker etter tidligere vannintregning i ventialsjonskanal som går videre ut på yttertak. Ingen målbar fukt på befaringsdagen, men beslaget rundt ventilasjonshatten på yttertaket bør undersøkes.

	Ft har slipt og vasket, klargjort for maling.

	Ft har slipt og vasket, klargjort for maling.
	Det er pågående arbeid ute, hvor svake punkter på yttertak og beslag vil bli utbedret.
	Ingen synlige skader på baderom, vegg i vegg med kjøkken

	Ingen synlige skader på baderom, vegg i vegg med kjøkken

	Tilsendte bilder av kunde, før tapet etc ble revet

	Tilsendte bilder av kunde, før tapet etc ble revet

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Idar Thrane
41533028
idar.thrane@kaph-entreprenor.no
Kaph Entreprenør AS

ENERGIATTEST

Adresse	Kristine Bonnevies vei 10
Postnr	0592
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	87
Bnr.	40
Seksjonsnr.	28
Festenr.	0
Bygn. nr.	81304130
Bolignr.	H0103
Merkenr.	8a77cdf6-0cd7-4258-8b5a-177363a1481e
Dato.	28.03.2023



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)

- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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:	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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 10
Postnr/Sted: 0592 OSLO
Bolignr: H0103
Dato: 28.03.2023 17:38:07
Energimerkenr: 8a77cdf6-0cd7-4258-8b5a-177363a1481e

Gårdsnr: 87
Bruksnr: 40
Seksjonsnr: 28
Festenr: 0
Bygningsnr: 81304130

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

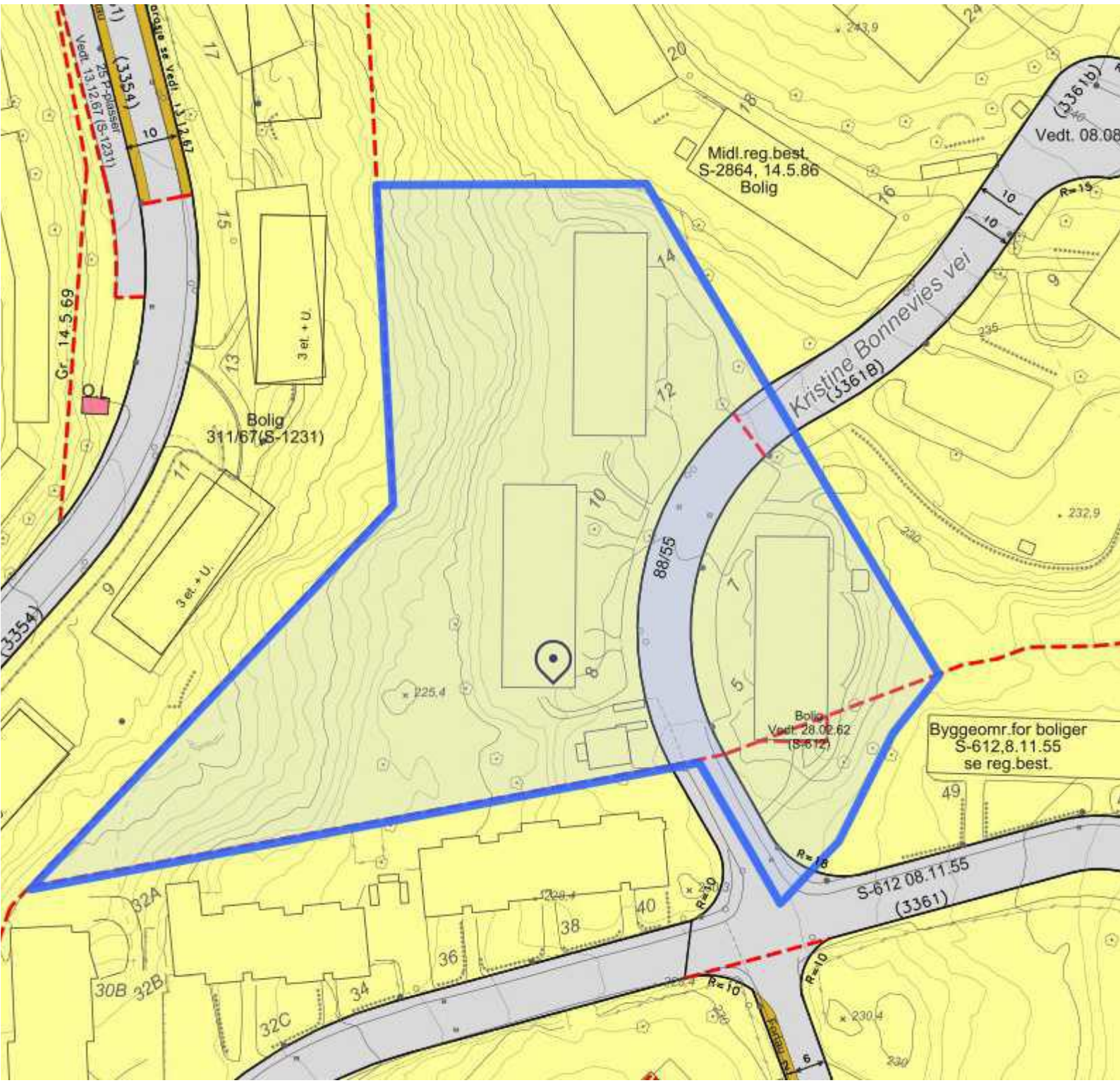
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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


Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Kristine Bonnevies vei
(3361B)
Vedt. 08.08
Bolig
311/67(S-1231)
3 et. + U.
Gr. 14.5.69
(3354)
88/55
Bolig
Vedt. 28.02.62
(S-612)
Byggeomr.for boliger
S-612,8.11.55
se reg.best.
S-612 08.11.55
(3361)
R=15
R=10
R=30
R=18
225.4
232.9
230.4
30B
32B
32C
32A
34
36
38
40
49

Kristine Bonnevies vei 10

Nabolaget Tonsenhagen - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	22 min 1.8 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	20 min 1.8 km
Kuben videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Selvbyggerveien 133 - 10893	10 min
Selvbyggerveien 133 - 10891	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	6 min 0.5 km
Linderud Linje 4, 5	20 min 1.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.3 km
Nyland stasjon Linje L1	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8 km

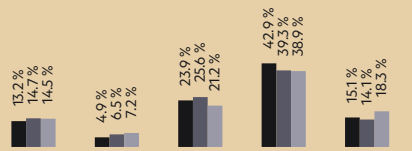
BARNEHAGER

Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.6 km
Kilden barnehage (1-5 år) 150 barn	10 min 0.7 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	8 min
Coop Mega Linderud	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Tonsenhagen ballplass (v/skole	5 min
Disen 5er kunstgressbane	11 min
EVO Årvoll	15 min
SATS Linderud	16 min

«Veldig trivelig sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

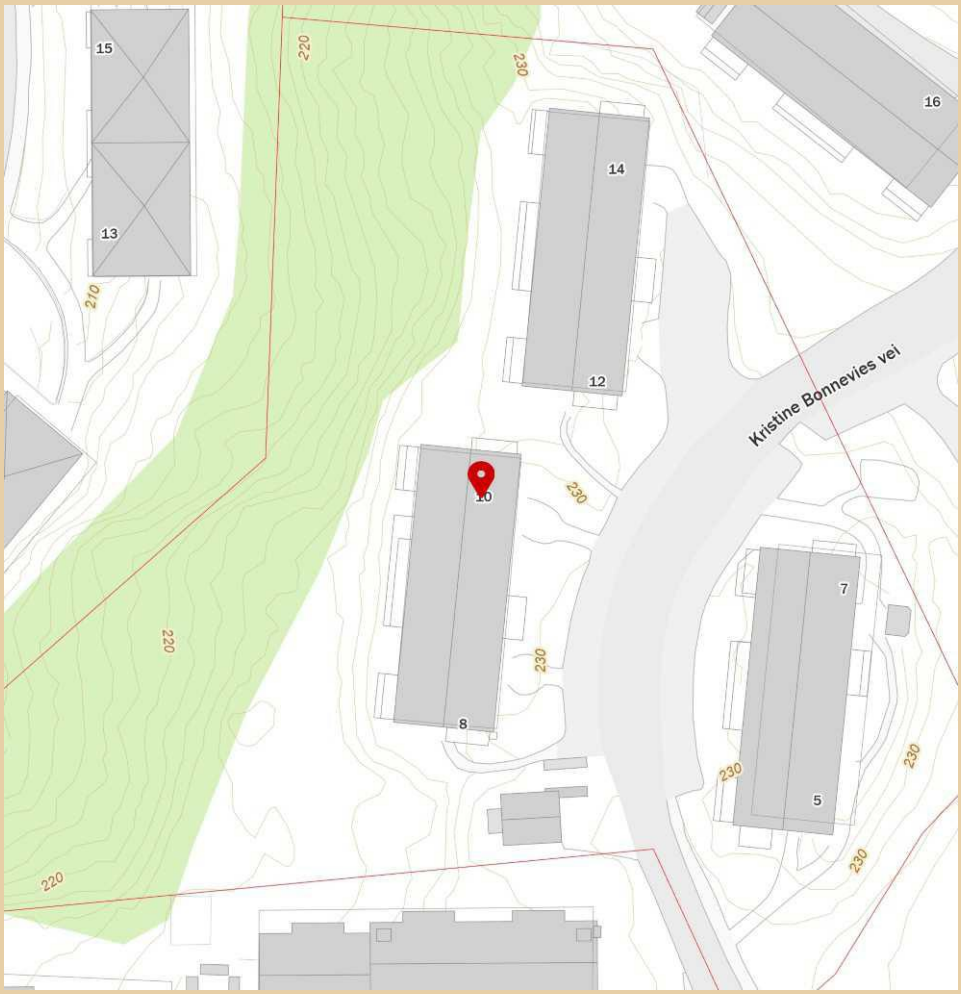
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kristine Bonnevies vei 10, 0592 Oslo
Gnr. 87, Bnr. 40, Snr. 28, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260158

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@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.
