



Folke Bernadottes vei 2

— Velkommen til

Folke Bernadottes vei 2



KRINGSJÅ/SOGENSVANN

Lys og delikat 1-roms | Balkong på 7 kvm | 20 min til Oslo sentrum |
Lave felleskost (vv, tv & internett ink)

Prisantydning	3 000 000,-
Fellesgjeld	40 704,-
Omkostninger	77 350,-
Totalpris	3 118 054,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 184,-
BRA-i	28 kvm
Totalt BRA	30 kvm
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no





Jacobs
BRINGE
LIMONA

Kort fortalt

Velkommen til en lys og attraktiv 1-roms leilighet i rett ved marka og nær t-bane for effektiv vei til sentrum. Boligen har en stor balkong på ca 7,5 kvm! Leiligheten byr på god oppbevaringsplass, en romslig åpen stue-/kjøkkenløsning med fleksible møbleringsmuligheter og et stilrent, flislagt bad fra 2010.

- Nordmarka som nærmeste nabo
- Svært lave felleskostnader kr 2 187
- Varmtvann, bredbånd og TV inkl.
- Perfekt førstegangskjøp eller utleie
- Kort vei til flere dagligvarebutikker
- Svært gode kollektivforbindelser med både buss og t-bane
- Bad fra 2010
- ca 2,5 m takhøyde
- Fellesvaskeri og felles sykkelbod
- Kort vei til Sognsvann

Arealer og innhold

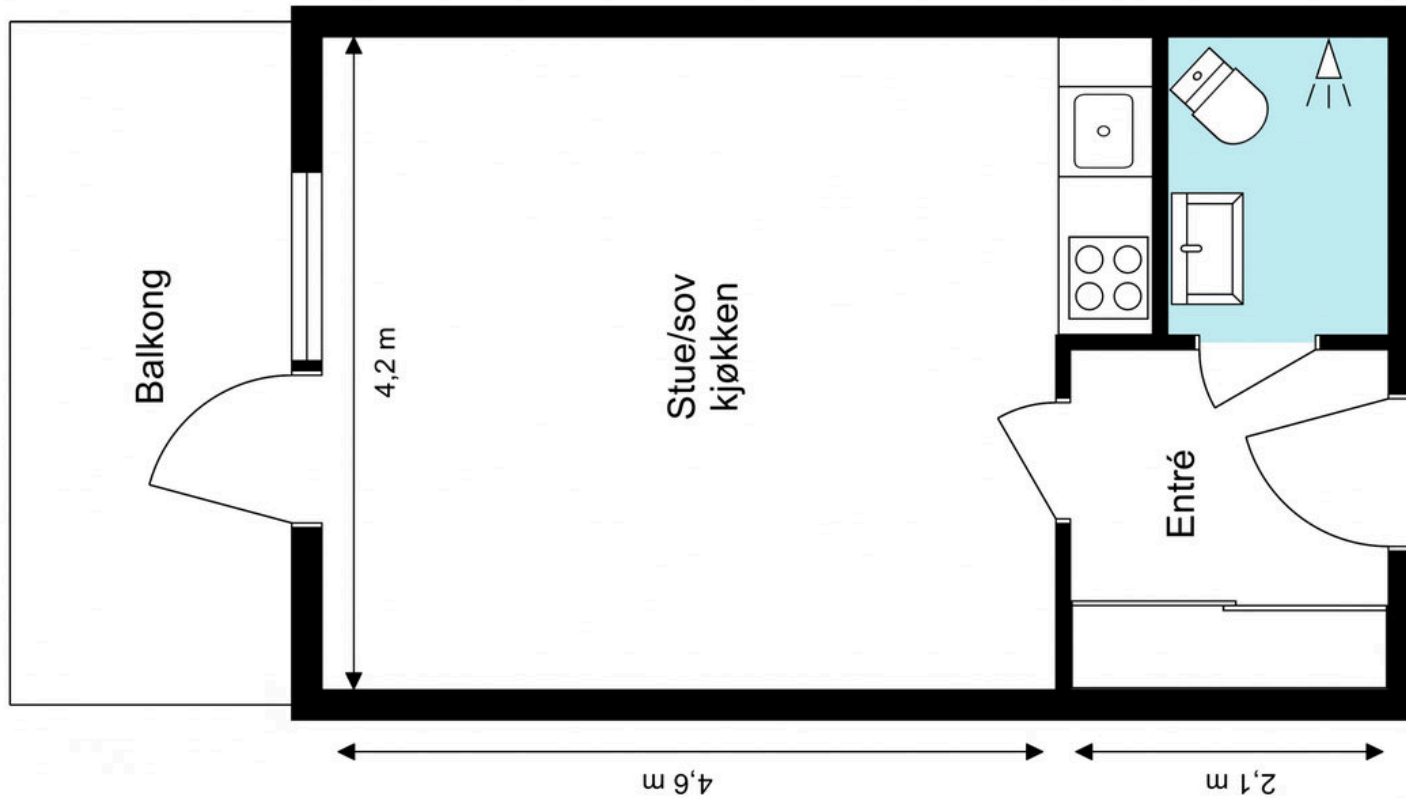
BRA-i: 28 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 30 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Stue/sov/kjøkken, bad og gang.
Total BRA: 28 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

Folke Bernadottes vei 2



Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Informasjon

Folke Bernadottes vei 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

23-0159/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Folke Bernadottes vei 2, 0862 OSLO
Gnr 50, bnr 296, snr 17 i Oslo kommune

Selger

Vegard Pedersen

Kjøpesum og omkostninger

3 000 000,- (Prisantydning)
40 704,- (Andel av fellesgjeld)

3 040 704,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

76 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

77 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 118 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 130 754,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1962

Etasje

3

Antall soverom

0

Arealer

BRA-i: 28 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 30 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Stue/sov/kjøkken, bad og gang.

Total BRA: 28 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.

Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Egen bod på ca 2 kvm i felles kjeller.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Bad, overflate gulv: TG2 pga manglende høydeforskjell fra sluk til terskel, samt noe svakt fall enkelte steder.
- Bad, membran, tettesjiktet og sluk: TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjiktet er passert.
- Vinduer og ytterdører: TG 2 da forventet brukstid for vinduer nærmer seg passert.
- WC og innvendige vann: og avløpsrør: TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad, samt manglende fremvist dokumentasjon på rørinstallasjoner og arbeider.
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard

Innvendige overflater

Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.

Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.

Himling: Slette overflater generelt.

Bad

Flislagt bad opplyst å være oppgradert rundt år 2010. Badet inneholder dusjhjørne, gulvstående toalett, servant med skap under og speil over. Det er naturlig avtrekk med avtrekksventil i vegg over dusj tilluftspalte under dørblad. Flislagt gulv (ca 10cm x 10cm flis) med hjelpesluk i dusjsone og hovedsluk foran vask. Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Kjøkken

Lite kjøkken med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ny kjøkkenventilator med avtrekk til sjakt. Gjør oppmerksom på at avtrekk ikke var tilkoblet på befaring, men opplyst at dette blir utført før overtakelse.

Balkong

Luftig balkong på ca 7,5 kvm med utgang fra stue.

- Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen fra 1981.
- Rørlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer rundt 2010. Forøvrig består VVS anlegget av kobber og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk til sjakt. Tilluftventil på yttervegg i stue.
- Sikringsskap skal være plassert i felles korridor. Takstmann hadde ikke nøkkel til skap og fikk derfor ikke befart el.anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske.

Parkering

Sameiet har 14 biloppstillingsplasser på parkeringsplassen utenfor blokka. Leiepris per måned: 350 kr. Sameiet har også 6 biloppstillingsplasser i garasjen under Folke Bernadottes vei 4. Leiepris per måned: 1250 kr.

Dersom etterspørselen etter parkering, er større enn tilbudet, vil de beboere med lengst ansiennitet bli tilbudt ledige plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger har eid boligen siden august 2010.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerhuset AS, Frysja byttet baderomsinnredning, ikke gjort noe med membran, sluk el. etter at jeg kjøpte leil renoveret i 2010

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameie utfører jevnlig løpende vedlikehold. Bl.a. heiser og balkonger er oppgradert

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet fra TG3 til jordet kurser.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Boligblokk fra 1960-tallet. Gjennomgående høy grad av bruk av betong/mur. Både i ytter- og innervegger, samt etasjeskillere (dekker) og balkonger. Flatt tak tekket med asfaltmembran el.tilsvarende. Vinduer med isolerglass og trekarmen fra 1981.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Panelovn i stue.

Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. kr 300,- pr. mnd på sommeren og ca. kr 750,- pr. mnd på vinteren. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 184,- pr. mnd.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 842 232,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 368 926,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Kringsjånnett som bruker Telia som tjenesteleverandør.

Tilgang til kabel-TV og internett er inkludert i fellesutgiftene. Se hjemmesiden til Kringsjånnett for tjenestebeskrivelse og priser på oppgraderinger.

Beboerne kan velge mellom to alternativer for standardleveransen som er inkludert:

- TV og 50/50 internett. Dette inkluderer Telia Box TV-boks og Wifi router. Internett kan oppgraderes til 1250/500.

- 1250/500 internett uten TV. Dette inkluderer Wifi router og må bestilles fra Telia

kundesenter.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET FOLKE BERNADOTTESVEI 2, orgnr. 987 736 615

Om sameiet

Sameiet Folke Bernadottes vei

<https://fb2.no/>

Sameiet har felles vaskeri.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med oppfølging og avslutning av en del saker fra forrige styre, oppfølging av saker fra årsmøtet og saker som har kommet til underveis.

1. Oppfølging av ferdigstilling av ny heis og tetting rundt branndører. Dette er gjort i samarbeid med Heisrådgiveren AS som har gitt oss god støtte. Heisene ble formelt godkjent overtatt 31.10.2024. Det har vært en del heisstans og oppfølging av heisen etter det også som vi har fått utført som garantisaker ved hjelp av Heisrådgiveren AS.
2. Styret har inngått en avtale med Heisrådgiveren AS om fakturakontroll av vedlikeholdsavtalen med Otis og faktura for reparasjoner. Den koster oss ca. 10 000 i året og er allerede spart inn.
3. Avløp for luftavfukter i kjelleren er montert av rørleggeren.

Parkeringsplasser

Sameiet Folke Bernadottes vei 2 eier 6 parkeringsplasser i nabobygget FB4. Det

jobbes nå med å få på plass nødvendige godkjenninger for å kunne selge disse plassene. En søknad om opphevelse av tinglyst begrensning på eierskap er sendt til Plan- og bygningsetaten, og det avventes svar.

Dersom kommunen gir samtykke, vil styret i FB2 ta initiativ til vedtektsendring i samarbeid med styret i FB4, med mål om å åpne for salg av parkeringsplassene. Det er ønskelig at plassene enten kan selges fritt, eller i det minste til beboere i Folke Bernadottes vei.

Forretningsfører

Sandberg Regnskap AS

Styregodkjenning

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 40 704,-

Bank: DnB

Totalt lånebeløp: pr. 31.12.24 kr 4 255 378,-

Rente: 5,71%

Nedbetalingsdato: 7/11-42

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiets totale formue er på kr 8 438 104,- pr. 31.12.2024.

Budsjettet for 2025 viser et overskudd på Kr. 296 593. Det er et tilstrekkelig overskudd til å kunne dekke uforutsette utgifter og eventuell ekstra nedbetaling på lån.

For 2024 var det budsjettet et overskudd på Kr. 315 893. Resultatet ble et overskudd på 414 693. Driftskostnadene var omtrent som budsjettet, om enn med litt annen fordeling. Hovedårsaken til økt overskudd var rydding i fakturering av garasjeplasser og sykkelparkering som medførte en del engangsinntekter i tillegg til økte månedlige inntekter

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler finnes på hjemmesiden, se;
<https://sites.google.com/a/fb2.no/sameiet/>

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres en vårdugnad (vanligvis i mai) og en høstdugnad (vanligvis i oktober) i sameiet.

Dyrehold

Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

IF skadeforsikring
Polisenr. 2719751

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 297 kvm (Eiertomt)

Flat tomt beliggende nær markagrensen på Kringsjø i Oslo. Fine rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

Naturskjønn tomt med mye trær (bjørk og gran) og gressplen.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Det unike med området er den kombinerte nærheten til både byen og marka. Arbeider du i Oslo sentrum har du muligheten til å sykle dit på under en halvtime. T-banen til Stortinget tar 15 minutter. Samtidig bor du rett ved markagrensen og kan nyte stillhet og frisk luft.

Området er i hovedsak preget av villa- og rekkehusbebyggelse, bortsett fra lokalt rundt Kringsjø hvor det er bygd mer i høyden.

Det er på mange måter et trygt valg å flytte til Nordberg/Kringsjø. Alle naturlige servicetilbud finnes innen gangavstand, så her er det fullt mulig å leve uten bil om man ønsker det. Det er kun noen hundre meter ned bakken til Kringsjø T-banestasjon, på veien dit passerer man den lokale Menybutikken som er kjent for sitt gode utvalg. Kiwi-butikken i Kringsjø studentby er også bare 5 minutters gange unna.

For den aktive er det mange tilbud i området. Nordberg kirke ligger lenger ned i Folke Bernadottes vei, og denne fungerer vel så mye som et lokalt kulturhus som den gjør som kirke. Det er 5 minutter å gå til Kollbanen der du kan spenne på seg skiene og legge i vei innover i Nordmarka. Det er også kort vei til Sognsvannskiosken der lysløypa opp til Ullevålseter starter. Koll, Korsvoll- og Kringsjå barneskole i gangavstand, mens Nordberg ungdomsskole ligger vegg i vegg med sistnevnte.

Skoler og barnehager

Montessori bhg. Solsikken Sognestuen 0.2 km
 Nordberg menighets barnehage (3-6 år) 0.5 km
 Frydenhaug barnehage (1-5 år) 0.5 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/50/296/17:

05.05.1961 - Dokumentnr: 5090 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: Oslo Lysverker

Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:296

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1965 - Dokumentnr: 17258 - Best. iflg. festekontrakt

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:296 Snr:17 F

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1990 - Dokumentnr: 74359 - Erklæring/avtale
Erklæring angående midlertidig bruksendring fra bolig til kontor for Oslo krets av Norges Vanførelags Hybelbygg. Kan ikke overføres til andre og når som helst tas tilbake. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:296 Snr:17 F
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2004 - Dokumentnr: 32623 - Erklæring/avtale
Plikt til fradelig og overskjøting av parsell av d.e.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2015 - Dokumentnr: 1109544 - Best. om adkomstrett
Allmennheten gis rett til bruk av regulert gangvei
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2025 - Dokumentnr: 708740 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

13.05.2004 - Dokumentnr: 32623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/3091

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2.

08.03.2019 - Dokumentnr: 289540 - Reseksjonering
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/3046
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal

14.12.2017 - Dokumentnr: 1403655 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:492 Snr:1-40
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 9 plasser til biloppstilling i garasje
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Informasjon forretningsfører Sandberg Regnskap kr. 1 310,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 320,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juli 2025

Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99488822

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Folke Bernadottes vei 2

Folke Bernadottes vei 2

Nabolaget Kringstjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kringstjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	8 min ⚡ 0.5 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	14 min ⚡ 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	22 min ⚡ 1,9 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	7 min ⚡ 2,8 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	9 min ⚡ 0,6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min ⚡ 2,2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min ⚡ 2,7 km

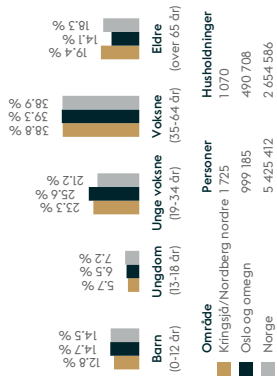
Offentlig transport

🚏 Kringstjå Linje 19N	5 min ⚡ 0,3 km
🚏 Kringstjå Linje 5	6 min ⚡ 0,4 km
🚏 Gaustadalleén Linje 17, 18	6 min ⚡ 3 km
🚏 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min ⚡ 3,3 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min ⚡ 6,9 km

Barnehager

Montessoribg. Solsikken Sogne... 36 barn	4 min ⚡ 0,2 km
Frydenhaug SIO (1-5 år) 63 barn	7 min ⚡ 0,5 km
Nordberg menighetsbarnehage (1... 30 barn	7 min ⚡ 0,5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

🚶 Kringstjå skole	9 min ⚡
🚶 Kollbanen	9 min ⚡
🚶 Ullenvål og Tåsen Fysioterapi o...	6 min ⚡
🚶 Avancia Xpress Kjelsås	5 min ⚡

«Ikker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

— Sitat fra en lokalbjent

Turmulighetene

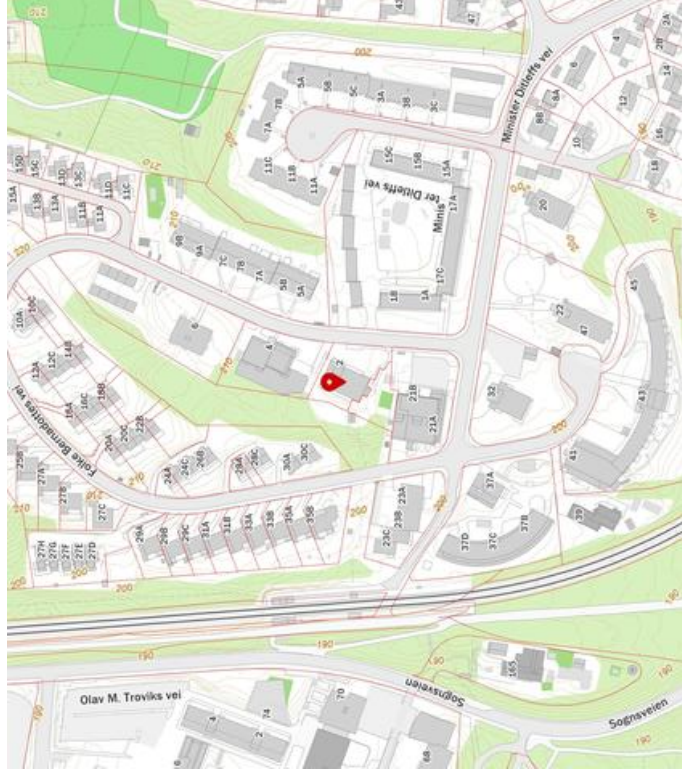
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

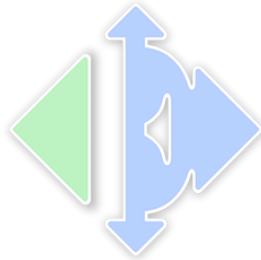
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Folke Bernadottes vei 2
0862 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Christopher Huun

Dato: 01/07/2025

Drammensveien 147

Oslo 0277

92232383

christopher@huunprosjekt.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmans analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmans erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmans skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggeverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Cnr:50, Bnr: 296
Hjemmelshaver:	Vegard Pedersen
Seksjonsnummer:	17
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1962
Tomt:	felles eiet 1 297 m ²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vegard Pedersen
Befaringsdato:	20.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Flat tomt beliggende nær markagrensen på Kringsjø i Oslo. Fine rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Naturskjønn tomt med mye trær (bjørk og gran) og gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk fra 1960-tallet. Gjennomgående høy grad av bruk av betong/mur. Både i ytter- og innervegger, samt etasjeskillere (dekker) og balkonger.
Flatt tak tekket med asfaltmembran el.tilsvarende.
Vinduer med isolerglass og trekarmner fra 1981.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Praktisk ett-roms leilighet.
Ingen vesentlige avvik registrert.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING:
Panelovn i stue.
Elektriske varmekabler på bad.

BRANN OG SIKKERHET:

Røykvarslere og håndholdt brannsløkkingsapparat.

BOD:

Egen bod på ca 2m² i felles kjeller.

DOKUMENTKONTROLL:

-Opplysninger fra selger
-Propclouid
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Boligen fremstår med normal brukslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
Kjøkken og bad renovert i 2010.

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Ekstert bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etasje	28	0	0	8	28	0
Kjeller	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	28	2	0	8	28	2
SUM BRA	30					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/sov/kjøkken, bad og gang.

BRA-e:

Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Bod er ikke befart, da takstmann ikke hadde nøkkel til bod på befaring. Opplyst at boden i kjeller er på ca 2m2.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat fritstående garasje eller bod

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kun takstmann.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

01/07/2025

Christopher Huun

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventilert som kan åpnes.

Flislagt bad oppgradert opplyst å være oppgradert rundt år 2010.

Badet inneholder dusjhjørne, gulvstående toalett, servant med skap under og speil over.

Det er naturlig avtrekk med avtrekksventil i vegg over dusj tiluftspalte under dørbled.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv (ca 10cm x 10cm flis) med hjelpesluk i dusjsone og hovedsluk foran vask.

Fallforhold er målt med krysslaser. Stort sett godt fall mot sluk. Ledefall forøvrig på baderomsgulvet.

Høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør ble målt til 10mm, krav er minimum 25mm. Løsningen er ikke godkjent. Ved en eventuell lekkasje, kan lekkasjevann renne ut til tilstøtende rom og gjøre større skade. Løsningen bør endres ved å føre membran opp over terskel for å sikre nødvendig fuksikring.

TG 2 pga manglende høydeforskjell fra sluk til terskel, samt noe svakt fall enkelte steder.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demonere fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom, da vegger rundt bad er av mur/betong. Det er foretatt overflatemålinger på utsatte steder i bad. Ingen unormale verdier registrert. Bruk av dusjkabinett bidrar til å redusere fuktpåkjenning på våtrom.

TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid på tetteskjikt er passert.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjelder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Lite kjøkken med hvite glatte fronter og laminat benkeplate.

Frittstående komfyr og kjøleskap.

Ny kjøkkenventilator med avtrekk til sjakt. Gjør oppmerksom på at avtrekk ikke var tilkoblet på befaring, men opplyst at dette blir utført før overtakelse.

Merknader:**3. Andre Rom****TG iu** 3.1 Andre rom**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen fra 1981.

TG 2 da forventet brukstid for vinduer nærmer seg passert.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Luftig balkong på ca 7,5m2 med utgang fra stue.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

9/11

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpsystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer rundt 2010.

Forøvrig består VVS anlegget av kobber og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad, samt manglende fremvist dokumentasjon på rørinstallasjoner og arbeider.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereider

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med avtrekk til sjakt. Tilluftventil på yttervegg i stue.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inn klima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap skal være plassert i felles korridor.

Takstmann hadde ikke nøkkel til skap og fikk derfor ikke befart el.anlegget.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Oppgradering av det elektriske anlegget må påregnes ved modernisering av leilighet.

Merknader:

©mstr.no

10/11

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 pga manglende høydeforskjell fra sluk til terskel, samt noe svakt fall enkelte steder.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt er passert.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 da forventet brukstid for vinduer nærmer seg passert.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er gitt med bakgrunn av eldre rørdeler som ikke har blitt byttet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.

samt manglende fremvist dokumentasjon på rørinstallasjoner og arbeider.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Pedersen, Vegard	9578-5999-4-1355780	2025-06-19 16:50:45
------------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato
19. jun. 2025
Oppdragsnummer
23-0159/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Folke Bernadottes vei 2, 0862 OSLO	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Vegard Pedersen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. august 2010	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: SP403349 Forsikret i: lf	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerhuset AS, Frysja byttet baderomsinnredning, ikke gjort noe med membran, sluk el. etter at jeg kjøpte leil renoveret i 2010

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

Nei

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameie utfører jevnlig løpende vedlikehold. Bl.a. heiser og balkonger er oppgradert

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet fra TGS til jordet kurser.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 23-0159/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn: **Pedersen, Vegard** Dato: **2025-06-19**

Identifikasjon

 **bankID** Pedersen, Vegard

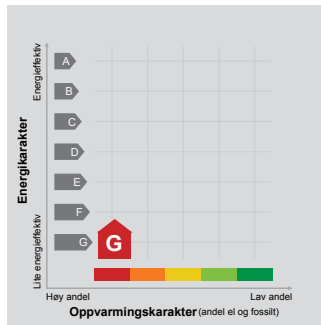


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Folke Bernadottes vei 2
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80138423
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-137567
Dato	19.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Utskifting av ytterdør**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innnetemperaturen**

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1962
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 28
Ant. etg. med oppv. BRA: 9
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

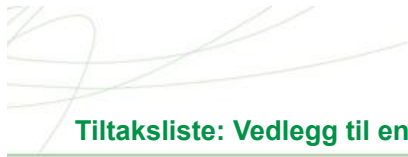
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plattens tittel "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og letter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

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. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttethet 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspråll/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 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. Kjøle- 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 trasket 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: 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 vaskebette; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Årsregnskap

2024

Sameiet Folke Bernadottes

vei 2

Org.nr.987 736 615

Inneholder

Resultat
Balanse
Noter

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Resultatregnskap

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsinntekter:				
Fellesutgifter	2	2 690 445	2 648 959	2 648 958
Parkering bil		136 100	32 265	30 000
Garasje plass		51 250	60 000	80 000
Rullestol bod/Sykkelparkering		9 450	5 400	7 200
Inntekt basestasjon		63 082	58 085	58 085
Tilbakeført depositum garasje				
Andre inntekter (Inkl. Vaskerinntekter)		63 208	50 690	50 000
Sum inntekter		3 013 536	2 855 399	2 874 243
Lønnskostnader				
Lønnskostnader	3		4 500	
Styre honorar	3	150 000	125 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		21 150	17 625	21 150
		171 150	147 125	191 150
Driftskostnader				
Leie parkering FB 4		23 800	25 200	29 000
Kommunale avgifter		629 242	547 529	630 000
Elektrisitet		227 419	262 764	300 000
Renhold		101 400	115 336	120 000
Brøyting/strøing		103 364	20 131	45 000
Vedlikehold	4	281 967	413 884	245 000
Kabel-Tv		205 560	198 538	205 000
Forsikringer		185 531	188 591	185 000
Honorar regnskap og forretningsfører	3	97 457	75 265	100 000
Revisjonshonorar	3	25 625	34 375	35 000
Diverse kostnader	5	106 507	73 644	75 000
Avskrivninger	6	107 190	68 076	68 000
Sum driftskostnader		2 095 061	2 023 333	2 037 000
Driftsresultat		747 325	684 942	646 093
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter/purregebyr kunder		-	-140	500
Rentekostnader		329 720	292 441	350 000
Purregebyrer		2 911	2 607	
Sum finansinntekter/-kostnader		-332 631	-294 908	-349 500
Årets resultat		414 693	390 034	296 593
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital	7	414 693	390 034	296 593
Sum disponering av årets resultat		414 693	390 034	296 593

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Balanse

EIENDELER	Noter	Utgående balanse 31.12.2024	Inngående balanse 01.01.2024
Anleggsmidler			
Sjøpølelegg	6	649 069	666 640
Garasjer i FB4	6	2 373 731	2 424 236
Oppgradrng av heiser	6	4 654 530	3 118 763
Sum anleggsmidler		7 677 330	6 209 639
Omløpsmidler			
Restanser fellesutgifter	8	43 222	53 821
Forskuddsbet kostnader	9	103 980	50 649
DNB 1645.06.48837		613 572	1 860 274
			-
Sum omløpsmidler		760 774	1 964 744
Sum eiendeler		8 438 104	8 174 383
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Kapital ved etablering		141 978	141 978
Akkumulert resultat	7	3 868 100	3 453 407
Sum egenkapital		4 010 078	3 595 385
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	10	4 255 328	4 364 403
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	71 552	109 037
Forskudd fellesutgifter	8	47 657	48 451
Skyldig off. avgifter (arb. g. avgift)			
Påløpt kostnad	12	31 253	34 985
Påløpte rente lån		22 236	22 121
Sum kortsiktig gjeld		172 698	214 593
Sum gjeld og egenkapital		8 438 104	8 174 381

Oslo, 05 /02 / 2025

I styret for Folke Bernadottes vei 2

Knut Åksel Noremsaune

Andrii Beskorovainyi

Jenny Marie Ottersand Myhre

NOTER 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med norske regnskapsstandarder og god regnskapskikk. Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Klassifisering:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Note 2 – Fellesutgifter, seksjoner

Sameiet hadde ved inngangen til året 77 seksjoner. Av disse var 1 næringsseksjoner eid av Norges Handikapforbund. Seksjon 42 ble resekjonert i 2024 og det er nå 78 seksjoner. Felleskostnadene er fordelt etter areal pr. seksjon.

Note 3 Lønn, Styrehonorar, revisjonshonorar

Sameiet har ingen faste ansatte.

Det er utbetalt Kr. 150.000 i styrehonorar.

Regnskapshonorar til Sandberg Regnskap er på Kr.87.457 inkl. MVA

Kostnadsført revisjonshonorar til revisor, Kr. 25.625 inkl. Mva er i sin helhet knyttet til revisjon.

Sameiet FB2 er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	Budsjett 2025	2023
Vedlikehold bygninger	56 692	20 000	114 845
Rep/vedlikehold utstyr	-	-	-
Vedlikehold vaskerianlegg	7 680	10 000	14 388
Vedlikehold VVS	-	10 000	9 858
Vedlikehold lås og dertif.	50 193	50 000	-
Vedlikehold uteanlegg	17 255	20 000	22 957
Vedlikehold Brannsikring	32 653	30 000	21 455
Vedlikehold heis	103 421	80 000	212 572
Vedlikehold fellesanlegg	-	10 000	3 298
Reparasjon og vedl. Annet	14 173	15 000	14 511
Sum vedlikehold	281 967	245 000	413 884

Note 5 - Diverse kostnader

	2024	Budsjett 2025	2023
Matter	19 361	19 000	18 187
Skadedyrkontroll	13 665	13 000	12 704
Programvare& vedlikehold	19 180	15 000	16 081
Inventar	10 000	-	8 572
Alarm	745	3 500	747
Kontorrekvisita	1 197	1 500	1 464
Gave	-	-	-
Porto	878	2 500	2 642
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Honorar Amund S. Karlsen	28 244	-	-
Bank og kortgebyrer	9 336	10 000	9 613
Annen kostnad	901	-	675
Sum diverse kostnader	106 507	67 500	73 644

Note 6 - Avskrivninger

	Seppelhus	Garasjer i FB 4	Nye heiser	Total
Anskaffet år	2022	2021	2022	
Antatt levetid	40 år	50 år	40 år	
Akkumulert kostpris 01.01	697 930	2 525 246	3 118 763	
+ Tilgang 2024			1 574 881	1 574 881
Akkumulert kostpris pr. 31.12	697 930	2 525 246	4 693 644	7 916 820
Samlede avskrivninger	31 290	101 010		
Avskrivninger 2024	17 571	50 505	39 114	107 190
Bokført pr. 31.12	649 069	2 373 731	4 654 530	7 677 330
Årets avskrivninger	17 571	50 505	39 114	107 190

Note 7 - Egenkapital

Kapital ved etablering	141 978
Akk. overskudd pr. 01.01.	3 453 407
Årets resultat	414 693
Akk. overskudd pr. 31.12.	3 868 100
Egenkapital pr. 31.12	<u>4 010 078</u>

Note 8 - Fellesutgifter

Restanser fellesutgifter sameiere	43 222
Forskuddsbetalte fellesutgifter sameiere	47 657
Netto fellesutgifter	<u>-4 435</u>

Utetsående fellesutgifter følges opp med puring og inkasso. Felleskostnader har første prioritert ved tvang og anses som sikre.

Fordringer er bokført til pålydende.

Sameiet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

Forsikring IF	51 826
Skandinavisk utemiljø	23 908
Firesafe	23 650
Skadedyr	4 595
Sum andre fordringer	<u>103 980</u>

Note 10 - Langsiktig lån

Kreditor	DNB Asa
Lånenummer	1636.62.36418
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	20 år
Rentesats p.t	5,71 %
Beregnet innfridd	07.11.2042
Opprinnelig beløp	4 500 000
Lånesaldo 31.12.2024	4 364 403
Avdrag i perioden	109 076
Lånesaldo pr 31.12.24	4 255 328
Beregnet saldo 5 år frem i tid:	3 709 948

Note 11 - Leverandørgjeld

24 Seven office as	4 788
Elis Norge	1 548
If Skadeforsikring	51 826
Sandberg Regnskap	10 540
Vrio Lås & Nøkkel	2 850
Sum leverandørgjeld	<u>71 552</u>

Innkalling til årsmøte

Årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Dato og tid: Tirsdag 22. april 2024, klokken 18:00
Møtet åpner for å ta imot møtedeltakere klokken 17:45

Sted: Google Meet
<https://meet.google.com/paa-yhwx-sfs>

Neste side inneholder informasjon om møte-plattformen Google Meet og hvordan man kan koble seg til.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - a. Registrering av deltakere
 - b. Valg av møteleder
 - c. Valg av protokollfører
 - d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen
 - e. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsregnskap og revisors beretning for 2024
3. Styrets arbeid
4. Innkomne saker
 - a. Nytt ringeklokketablå (Styret)
5. Godtgjørelse til styret
6. Budsjet
7. Valg av nytt styre og valgkomité

Angående digitalt avholdt møte

Digitale årsmøter i sameier - og generalforsamlinger i borettslag - har blitt lovlig på permanent basis. Styret ønsker at flest mulig skal kunne delta, og loven krever at det skal legges til rette for at alle skal kunne delta. I år holdes møtet på Google Meet, som har god støtte for alle de vanligste systemene for mobiltelefoner, nettbrett og datamaskiner. Google Meet har apper/programmer for Android og iOS, og fungerer bra med de fleste nettlesere på macOS, Linux og Windows. Det vil være mulig å bruke telefonen til å ringe inn og delta (uten video).

For de som ikke kan delta på egne elektroniske enheter, vil det være mulig å gi fullmakt til en annen sameier til å stemme på deres vegne. En slik fullmakt må meldes til styret, på ark, tekstmelding eller e-post (styret@fb2.no). Vi ønsker å ha slike fullmakter i hende dagen før møtet (eller tidligere), slik at styret kan ha en best mulig oversikt når møtet starter.

En fullmakt til styret kan inkludere en forhåndsuttalelse og en instruks om hvordan det skal stemmes i de ulike sakene. Forhåndsuttalelsene vil bli presentert på møtet, og kan også sendes på forhånd til alle sameierne, hvis fullmaksgiver ber om det.

Den beste måten å delta i møtet på er å følge lenken som ble delt sammen med e-posten med denne innkallingen. Følg instruksjonene som dukker opp på skjermen for å komme inn i møtet. Det vil være mulig å komme inn i møterommet fra og med 15 minutter før møtet starter.

Vi håper at flest mulig vil delta i møtet på Google Meet, men ta kontakt med styret dersom du vil delta via telefon, slik at vi kan teste det på forhånd. Vi ønsker ikke at eventuelle tekniske problemer skal forhindre noen fra å delta i møtet.

Lenken til Google Meet-møtet er <https://meet.google.com/paa-yhwx-sfs>

2. Årsregnskap og revisors beretning for 2024

Budsjettet for 2025 viser et overskudd på Kr. 296 593. Det er et tilstrekkelig overskudd til å kunne dekke uforutsette utgifter og eventuell ekstra nedbetaling på lån.

For 2024 var det budsjettet et overskudd på Kr. 315 893. Resultatet ble et overskudd på 414 693. Driftskostnadene var omtrent som budsjettet, om enn med litt annen fordeling. Hovedårsaken til økt overskudd var rydding i fakturering av garasjeplasser og sykkelparkering som medførte en del engangsinntekter i tillegg til økte månedlige inntekter.

Revisor har godkjent regnskapet for 2024.

Regnskap 2024 med budsjett for 2025 og revisors beretning for 2024 er vedlagt.

3. Styrets arbeid

Styret har jobbet med oppfølging og avslutning av en del saker fra forrige styre, oppfølging av saker fra årsmøtet og saker som har kommet til underveis.

Fra forrige styre:

1. Oppfølging av ferdigstilling av ny heis og tetting rundt brannrør. Dette er gjort i samarbeid med Heisrådgiveren AS som har gitt oss god støtte. Heisene ble formelt godkjent overtatt 31.10.2024.
Det har vært en del heisstans og oppfølging av heisen etter det også som vi har fått utført som garantisaker ved hjelp av Heisrådgiveren AS.
2. Styret har inngått en avtale med Heisrådgiveren AS om fakturakontroll av vedlikeholdsavtalen med Otis og faktura for reparasjoner. Den koster oss ca. 10 000 i året og er allerede spart inn.
3. Avløp for luftavfukter i kjelleren er montert av rørleggeren.

Oppfølgingssaker fra årsmøtet:

1. Tilrettelegging for salg av parkeringsplasser i Folke Bernadottes vei 4.
 - a. Søknad om opphevelse av tinglysningen som begrenser eierskap til Sameiet FB2 og seksjonseiere i FB2 er sendt Plan og Bygningsetaten. Venter på svar.
Hvis PBE godkjenner er neste skritt å få Sameiet Folke Bernadottes vei 4 til å endre vedtektene sine.
2. Forbedre avtaler med leverandører.
 - a. Styret har inngått avtale med Heisrådgiveren AS for oppfølging av serviceavtale og fakturaer fra Otis. Avtalen koster oss 10 000 i året og er allerede tjent inn.
 - b. Styret har inngått avtale direkte med Skandinavisk Utemiljø AS som utførte brøyting/strøing for En Hjelpende Hånd AS.
3. Økte fellesgifter
 - a. Gjennomført i henhold til vedtak. Økningen fra 01.01.2025 kom ikke med på månedsfakturaene for første halvår, og ble derfor fakturert som et engangsbeløp i januar.
4. Sanksjoner

- a. Styret har ikke hatt tid til å se på sanksjonsformer. Vi har ikke juridisk kompetanse selv til å vurdere lovlighet og mulighet for oppfølging.
5. Salg av flaggstang
 - a. Forslag om å sette opp flaggstangen på nytt ble nedstemt av årsmøtet, og styret ble anmodet om å selge den. Vi la den ut på Finn i fjor uten hell og har lagt den ut igjen nå som det er vår.
6. Installasjon av brannvarslere koblet på felles brannsentral i 3 leiligheter i 2. etasje
 - a. Denne saken ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 4. juni. Sameiet støtter med kr. 6000 for installasjonen, de tre leilighetene deler resten.
Styret har fulgt opp Firesafe og leilighetseiere, avtalt datoer og sørget for gjennomføring. De tre leilighetene ble koblet på felles brannalarm 5. november 2024.

Øvrig arbeid

1. Opprydding i fakturering av parkeringsplasser og sykkelparkering. Her var det store mangler, og vi har også fått inn manglende innbetalinger tilbake i tid. Dette har gitt oss en ekstra inntekt på bortimot Kr. 100 000 i 2024. Mesteparten engangsinntekt for manglende fakturering tilbake i tid.
2. Oppfølging av avvik fra den årlige gjennomgangen av brannvarslingssystemet som Firesafe gjennomfører. Det var noen sensorer og sirener som var defekte og ble skiftet ut. Det manglet også kobling til heisen for å stanse den ved brann.
3. Det er avholdt høstdugnad med bl.a. vasking av vinduer i inngangsparti og vaskeri, og dører til fellesbalkonger.
4. Reparasjon av frostsprukne rør til utekraner.
5. Det er gjennomført overhaling av avtrekksviften for ventilasjonsanlegget i blokken med skifte av motor og lagre for å redusere støy og øke farten på viften.
6. Styret har ikke brukt tid på å innhente tilbud på fasade og balkonger. Vi vurderer at det er et litt for kostbart prosjekt rett etter skifte av heisene.

Det har vært lavt oppmøte på dugnader, noe vi håper kan bedres.

Det er også behov for hjelp til å klippe plenen bak huset og stelle/luke rosebedene.

Vi kaller inn til vårdugnad i mai i egen innkalling til både eiere og leietagere.

4. Innkommne saker

Vi oppfordrer alle til å lese igjennom de to anbudene for nytt ringeklokke tablå før møtet.

4a. Nytt ringeklokke tablå

Forslagsstiller: Styret

Styret har innhentet tilbud fra leverandøren av dagens ringeklokke tablå, Hemer Lås og Dørtelefon AS, og et nytt tilbud fra Defigo.

Tilbudet fra Hemer Lås og Dørtelefon AS går ut på å installere nye dørtelefoner i alle leiligheter og et nytt tablå ved inngangen. Se vedlagt tilbud med bilde/beskrivelse av telefoner og ringetablå.

Komplett installasjon i alle leiligheter koster kr. 179 900,- inkl. mva.

Vedlegg:

Tilbud på Aiphone

Brosjyre Aiphone panel ved inngangsdør

Brosjyre Aiphone svarapparat.

Tilbudet fra Defigo er et abonnementsbasert system som forutsetter at alle leiligheter har minst én mobiltelefon som man kan legge inn nummeret på i systemet.

Med Defigo er smarttelefonen dørtelefon med kameravisning av den som ringer på, og man kan kommunisere med den som ringer på selv om man ikke er hjemme så lenge telefonen har dekning. Systemet fungerer også med gammeldage mobiltelefoner. Da får man en samtale med den som ringer på og kan åpne med å trykke på en nummertast på telefonen.

Defigo var foreslått på forrige årsmøte også og ble nedstemt, til dels pga en del dårlige kundeforhold.

Installasjon med fjerning av det gamle ringeklokkeblået koster kr. 11 200,- Det omfatter installasjon av strømkontakt og stor bakplate for å dekke hullet etter det gamle ringeklokkeblået i tillegg til standardinstallasjonen som er beskrevet i vedlegg.

Installasjonsprisen dekker ikke fjerning av gamle porttelefoner i leilighetene.

Sikkerhetsramme for å forhindre tyveri av Defigo-panelet ved inngangsdøren koster kr. 1 250,-

Leie faktureres månedlig med kr. 1 794,- (Kr. 23,-/leilighet). Årlig leie blir totalt kr. 21 600,- med dagens pris.

Vedlegg:

Tilbud på Defigo.

Beskrivelse av standard installasjon

Svar på spørsmål om dårlige anmeldelser

Forslag til vedtak:

1. Styret får tillatelse til å inngå avtale om en ny løsning for ringeklokkeblået.
2. Årsmøtet stemmer deretter over hvilken løsning som skal velges.

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret som avslutter sitt arbeid i april 2025 ble vedtatt på samei møtet 4. juni 2024 og er lagt inn i budsjettet for 2025. Godtgjørelsen var på kr. 150 000,-

Styret foreslår at godtgjørelsen holdes uendret for det nye styret.

Forslag til vedtak:

Styret som avslutter sitt arbeid i april 2026 godtgjøres med kr. 150 000,- for sitt arbeid.

6. Budsjett

Forslag til budsjett finnes på samme vedlegg som regnskapet, men diskuteres etter andre saker.

7. Valg av nytt styre og valgkomité

Følgende foreslås til nytt styre:

Styrets leder: Knut Noremsaune

Styremedlemmer: Jenny Marie Myhre

Andrii Bezkorovainyi

Andrii blir med hvis det ikke er noen andre som melder seg.

Vararepresentanter: Pål Hermunn Johansen

Elisabeth Skoglund

Sameiet mangler en valgkomité. Forslag til deltagere mottas med takk

Årsregnskap
2024
Sameiet Folke Bernadottes
vei 2
Org.nr.987 736 615
Inneholder
Resultat
Balanse
Noter

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Resultatregnskap

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsinntekter:				
Fellesutgifter	2	2 690 445	2 648 959	2 648 958
Parkering bil		136 100	32 265	30 000
Garasjeplass		51 250	60 000	80 000
Rullestol bod/Sykkelparkering		9 450	5 400	7 200
Inntekt basestasjon		63 082	58 085	58 085
Tilbakeført depositum garasje				
Andre inntekter (Inkl. Vaskerinntekter)		63 208	50 690	50 000
Sum inntekter		3 013 536	2 855 399	2 874 243
Lønnskostnader				
Lønnskostnader	3		4 500	
Styreonorar	3	150 000	125 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		21 150	17 625	21 150
		171 150	147 125	191 150
Driftskostnader				
Leie parkering FB 4		23 800	25 200	29 000
Kommunale avgifter		629 242	547 529	630 000
Elektrisitet		227 419	262 764	300 000
Renhold		101 400	115 336	120 000
Brøyting/strøing		103 364	20 131	45 000
Vedlikehold	4	281 967	413 884	245 000
Kabel-Tv		205 560	198 538	205 000
Forsikringer		185 531	188 591	185 000
Honorar regnskap og forretningsfører	3	97 457	75 265	100 000
Revisjonshonorar	3	25 625	34 375	35 000
Diverse kostnader	5	106 507	73 644	75 000
Avskrivninger	6	107 190	68 076	68 000
Sum driftskostnader		2 095 061	2 023 333	2 037 000
Driftsresultat		747 325	684 942	646 093
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter/purregebyr kunder		-	-140	500
Rentekostnader		329 720	292 441	350 000
Purregebyrer		2 911	2 607	
Sum finansinntekter/-kostnader		-332 631	-294 908	-349 500
Årets resultat		414 693	390 034	296 593
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital	7	414 693	390 034	296 593
Sum disponering av årets resultat		414 693	390 034	296 593

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Balanse

EIEDELER	Noter	Utgående	Inngående
		balanse 31.12.2024	balanse 01.01.2024
Anleggsmidler			
Sjøpølelegg	6	649 069	666 640
Garasjer i FB4	6	2 373 731	2 424 236
Oppgradrng av heiser	6	4 654 530	3 118 763
Sum anleggsmidler		7 677 330	6 209 639
Omløpsmidler			
Restanser fellesutgifter	8	43 222	53 821
Forskuddsbet kostnader	9	103 980	50 649
DNB 1645.06.48837		613 572	1 860 274
			-
Sum omløpsmidler		760 774	1 964 744
Sum eiendeler		8 438 104	8 174 383
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Kapital ved etablering		141 978	141 978
Akkumulert resultat	7	3 868 100	3 453 407
Sum egenkapital		4 010 078	3 595 385
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	10	4 255 328	4 364 403
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	71 552	109 037
Forskudd fellesutgifter	8	47 657	48 451
Skyldig off. avgifter (arb. g. avgift)			
Påløpt kostnad	12	31 253	34 985
Påløpte rente lån		22 236	22 121
Sum kortsiktig gjeld		172 698	214 593
Sum gjeld og egenkapital		8 438 104	8 174 381

Oslo, 05 /02 / 2025

I styret for Folke Bernadottes vei 2

Knut Aksel Noremsaune

Andrii Beskorovainyi

Jenny Marie Ottersand Myhre

NOTER 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og i tråd med norske regnskapsstandarder og god regnskapskikk. Regnskapslovens regler for små foretak er fulgt.

Klassifisering:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Note 2 – Fellesutgifter, seksjoner

Sameiet hadde ved inngangen til året 77 seksjoner. Av disse var 1 næringsseksjoner eid av Norges Handikapforbund . Seksjon 42 ble resekjonert i 2024 og det er nå 76 seksjoner. Felleskostnadene er fordelt etter areal pr. seksjon.

Note 3 Lønn, Styrehonorar, revisjonshonorar

Sameiet har ingen faste ansatte.

Det er utbetalt Kr. 150.000 i styrehonorar.

Regnskapshonorar til Sandberg Regnskap er på Kr.67.457 inkl. MVA

Kostnadsført revisjonshonorar til revisor, Kr. 25.625 inkl. Mva er i sin helhet knyttet til revisjon.

Sameiet FB2 er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	Budsjett 2025	2023
Vedlikehold bygninger	56 592	20 000	114 845
Rep/vedlikehold utstyr	-	-	-
Vedlikehold vaskerianlegg	7 680	10 000	14 388
Vedlikehold VVS	-	10 000	9 858
Vedlikehold lås og dørlif.	50 193	50 000	-
Vedlikehold uteanlegg	17 255	20 000	22 957
Vedlikehold Brannsikring	32 653	30 000	21 455
Vedlikehold heis	103 421	80 000	212 572
Vedlikehold fellesanlegg	-	10 000	3 298
Reparasjon og vedl. Annet	14 173	15 000	14 511
Sum vedlikehold	281 967	245 000	413 884

Note 5 - Diverse kostnader

	2024	Budsjett 2025	2023
Matter	19 361	19 000	18 187
Skadedyrkontroll	13 565	13 000	12 764
Programvare& vedlikehold	19 180	15 000	16 081
Inventar	10 000	-	8 572
Alarm	745	3 500	747
Kontorrekvisita	1 197	1 500	1 464
Gave	-	-	-
Porto	878	2 500	2 642
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Honorar Amund S. Karlsen	28 244	-	-
Bank og kortgebyrer	9 336	10 000	9 613
Annen kostnad	901	-	675
Sum diverse kostnader	106 507	67 500	73 644

Note 6 - Avskrivninger

	Sjøpølhus	Garasjer i FB 4	Nye heiser	Total
Anskaffet år	2022	2021	2022	
Antatt levetid	40 år	50 år	40 år	
Akkumulert kostpris 01.01	697 930	2 525 246	3 118 763	
+ Tilgang 2024			1 574 881	1 574 881
Akkumulert kostpris pr. 31.12	697 930	2 525 246	4 693 644	7 916 820
Samlede avskrivninger	31 290	101 010		
Avskrivninger 2024	17 571	50 505	39 114	107 190
Bokført pr. 31.12	649 069	2 373 731	4 654 530	7 677 330
Årets avskrivninger	17 571	50 505	39 114	107 190

Note 7 - Egenkapital

Kapital ved etablering	141 978
Akk. overskudd pr. 01.01.	3 453 407
Årets resultat	414 693
Akk. overskudd pr. 31.12.	3 868 100
Egenkapital pr. 31.12	4 010 078

Note 8 - Fellesutgifter

Restanser fellesutgifter sameiere	43 222
Forskuddsbetalte fellesutgifter sameiere	47 657
Netto fellesutgifter	-4 435

Uttsående fellesutgifter følges opp med purring og inkasso. Felleskostnader har første prioritert ved tvang og anses som sikre.

Fordringer er bokført til pålydende.

Sameiet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

Forsikring IF	51 826
Skandinavisk utemiljø	23 908
Firesafe	23 650
Skadedyr	4 595
Sum andre fordringer	103 980

Note 10 - Langsiktig lån

Kreditor	DNB Asa
Lånenummer	1636.62.36418
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	20 år
Rentesats p.t	5,71 %
Beregnet innfridd	07.11.2042
Opprinnelig beløp	4 500 000
Lånesaldo 31.12.2024	4 364 403
Avdrag i perioden	109 076
Lånesaldo pr 31.12.24	4 255 328
Beregnet saldo 5 år frem i tid:	3 709 948

Note 11 - Leverandørgjeld

24 Seven office as	4 788
Elis Norge	1 548
If Skadeforsikring	51 826
Sandberg Regnskap	10 540
Vrio Lås & Nøkkel	2 850
Sum leverandørgjeld	71 552

NITSCHKE

NITSCHKE AS
 Vollsvæien 17B
 Postboks 353, 1326 Lysaker
 Telefon: +47 67 10 77 00
 E-post: post@nitschke.no
 Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
 Medlemmer av Den norske Revisorforening
 Independent member of GGI
 www.nitschke.no

Til årsmøtet i Sameiet Folke Bernadottesvei 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet****Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Folke Bernadottesvei 2 som viser et overskudd på kr 414 693. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

NITSCHKE

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 5. februar 2025

NITSCHKE AS



Rune Bergseng,
statsautorisert revisor



Sameiet Folke Bernadottes vei 2
v/ Jenny Marie O. Myhre



Oslo 01.04.2025

TILBUD PÅ NYTT PORTTELEFONSYSTEM

Takk for at du har vist interesse for våre produkter/tjenester. Vi er glade for å kunne sende deg vårt tilbud på nytt Aiphone GT porttelefonsystem.

Dere har i dag et Aiphone GF system som er utgått og som det ikke lenger er mulig å oppdrive reservedeler til. Det er kun mulig å erstatte defekte dørtelefoner i leiligheter.

Vårt tilbud består av følgende:

- Nytt ringetablå med digitalt display.
- Montering av nye dørtelefoner av typen GT-1D til 78 seksjoner.
- Navn/leilighetsnummer legges inn i display etter ønske fra styret eller slik det er i dag.
- Tilkobling av eksisterende utstyr som er montert i anlegget fra før.
- Montering av dørtelefon i 4.stk seksjonerte/delte leiligheter.
- Påkobling i eksisterende kabel da system fungerer i dag.

Totalpris for ovennevnte ferdig montert og testet kr. 179 900.- inkl. M VA

Leveringstid/installasjon: Etter avtale.

Gyldighet: Tilbudet er gyldig frem til 01.06.2025.

Vennligst gi oss beskjed innen denne datoen hvis du ønsker å akseptere tilbudet.

Håper tilbudet er av interesse. Hvis du har spørsmål, eller ønsker ytterligere informasjon, er du velkommen til å kontakte meg på 934 65 665 eller marius@hemerlas.no

Med vennlig hilsen.

Marius Stigvoll
Tekniker Svakstrøm
Hemer Lås & Dørtelefon AS

GT Modulbasert - Tastatur/Display



GTAITDB Audio dørstasjon med tastatur og display, Innfelt



PRODUKT INFO

Info	Modulbasert dørstasjon med tastatur og display. Kan leveres i 2, 3 og 4 moduler, med og uten video, med direkte knapper eller med tastatur og display. For utendørs innfelt montering. Leveres også med påveggsboks og værhus.
Funksjoner	Talesyntese, piktogrammer
Endring av navn	Manuelt, via PC software eller via App på Androide(opsjon)
Farge	Sort RAL9005

TALEMODUL

Integrert mikrofon	Ja
Piktogram	Ja
Programmering	Manuelt, via PC software eller via App på Androide(opsjon)

KAMERAMODUL

Bilde	170° vidvinkel fargekamera
Type	CCD kamera
Innganger	NTSC inngang for eksternt kamera

DISPLAYMODUL

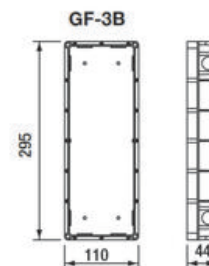
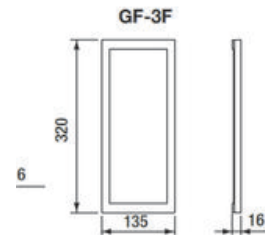
Display type	Vakuumsdisplay for høy kontrast (VFD) med blå karakterer på sort bakgrunn for økt synlighet. Bokstav høyde 5 mm.
Antall tegn	32 tegn for navn og 160 for velkomstmelding
Sortering	Alfabetisk beboer liste
Styring	Styres med tastatur eller med piltaster

GT Modulbasert - Tastatur/Display



DIMENSJONER

3 moduler, 1 rad	H320 x B135 x D16 (Innfellingsboks H295 x B110 x D44)
Anbefalt høydemontering	145 cm senter kamera. Kan monteres lavere for å oppnå universal utforming



GT-1D



Lavtalende svarapparat

**PRODUKT INFO**

Talefunksjon	Lavtalende svarapparat
Ekstra utstyr	Teleslynge i håndsett
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	Døråpner knapp, OPTION knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varsling for avslått signal
Programmering	Manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Ja

DIMENSJONER

Mål	H200 x B89 x D63 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll
Farge	Hvit
Vekt	570g
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm

SAMEIET FOLKE BERNADOTTESVEI 2 - Defigo system (1)

Tilbud opprettet: 27. februar 2025 Referanse: 20250227-142045974

SAMEIET FOLKE BERNADOTTESVEI 2
 FOLKE BERNADOTTES VEI 2, 862 OSLO

Styret Folke Bernadottesvei 2
 styret@fb2.no
 924 89 479

Kommentarer

Tilbudet inkluderer leie av 1 stk. Defigo porttelefon og adgangskontroll som en tjeneste.

Installasjon kommer i tillegg, og faktureres av partner.

Sondre Gridseth - Defigo AS



Produkter og tjenester

Leie av Defigo velkomst- og adgangsløsning i henhold til beskrivelse 1 x NOK 1 800,00

Pris per måned inkl. flytende rente

Engangs totalt _____ NOK 1 800,00

Totalsum _____ NOK 1 800,00

Dette tilbudet utløper 1. mai 2025

Kjøpsbetingelser

- Engangskostnader og abonnement for 12 måneder faktureres ved signert avtale
- Betalingsbetingelser: 30 dager
- Abonnementets varighet er 5 år
- Abonnementet fornyes automatisk med ett år om gangen med mindre en av partene sier opp avtalen skriftlig senest 90 dager før avtalens utløp.
- Installasjon utføres og faktureres separat via Defigo sine installasjons partnere.
- Alle priser er eks MVA.

Ved å akseptere dette tilbudet aksepteres Defigos [Avtale vilkår](#), [Brukervilkår](#) og [Databehandleravtale](#).

Spørsmål? Kontakt meg



Sondre Grødseth
sondre@getdefigo.com
+4745197420

Defigo AS
Bogstadveien 27 B
Oslo, Norway N-0355



getdefigo.com

Standard installasjon av Defigo digital porttelefon

Standard installasjon av Defigo inneholder:

- Montering av Defigo-skjerm på vegg ved dør/inngangsparti
- Montering av Defigo kontrollboks på innsiden av dør i tørt miljø inkludert plastkanal for kabel opptil 15m
- Tilkobling av eksisterende el.slutt for døråpning. Må støtte 12/24 Volt
- Oppkobling og test av lyd og bilde
- Demontering av eksisterende porttelefon/panel
- Tilkobling av eksisterende el.slutt for døråpning. Dersom sluttstykket skal få strøm direkte fra Defigo systemet, må det ha støtte for 12/24 V DC. I dette tilfellet støttes ikke AC sluttstykker.

Standard installasjonen inkluderer ikke følgende, og eventuelt vil komme i tillegg:

- Aluminium dekkplate
- Postsonelås
- Dørautomatikk
- El.stikk 230v
- Kabling til ekstra dører
- Back-up /UPS
- Demontering av svarapparater i leilighetene.

Dersom dere har behov for noen av disse elementene vil en av våre samarbeidspartnere på installasjon gi dere et skreddersydd pristilbud.

**Pris for standard installasjon pr. oppgang/Defigo system:
NOK 5.990 eks. mva.**

- Reisekostnader fra nærmeste partners servicekontor, faktureres etter statens satser.
- Installasjonen utføres og faktureres direkte av installasjonspartner.

SIMPLER, SAFER, SMARTER

DEFIGO AS Bogstadveien 27B, 0355 Oslo, Norway

updated 22/8/24

Spørsmål til Defigo:

Jeg ser av omtaler på nettet at dere får kritikk på 3 områder:

1. Displayet ved inngangsdøren tåler ikke regn. Det er ikke et problem hos oss da inngangspartiet har overbygg.
2. Displayet ved inngangsdør er lett å stjele, og dere nekter å erstatte det. Også hvis det er tegnet ekstra avtale.
3. Kundeservice er ekstremt treg og dårlig.

Har du en kommentar til disse punktene?

Svar fra Defigo:

Takk for at dere adresserer dette på forhånd.

Jeg skal svare opp på problemstillingene og håper det gir dere en god oversikt som dere kan ta med til årsmøtet.

1) Jeg har sett den anmeldelsen og forstår at det er uheldig. Likevel så er det jo én av våre nærmere 3000 installasjoner som adresserer dette. Min erfaring fra bruken er at den er resistent mot regn, og at skjermen fungerer fint ved regn.

Hele systemet vårt er utviklet i Norge og produseres også på Gjøvik. En av bakgrunnene for dette er at den skal være tilpasset nordiske forhold. Vi har installasjoner i værutsatte områder, eksempelvis både i Finnmark og på bryggen i Bergen, og internt er vi litt stolte over dette da vi har fått tilbakemelding på at det fungerer fint.

2) Fra rundt oktober og frem til nyttår hadde vi en bølge med tyverier, noe som har vært veldig negativt for oss på mange måter. Bakgrunnen for dette er sannsynligvis for å selge komponenter som kamera og sim- kort. Tyveriene har nesten utelukkende skjedd i områdene Grønland, Grunerløkka, Torshov og Sentrum. Deres adresse er ikke utsatt her men likevel er det greit å nevne litt rundt dette.

Tyveriene roet seg litt rundt nyttår, men vi har utviklet en sikkerhetsramme som vi nå har fått testet en stund. Denne har vært klin umulig å stjele, da vi har fått tilbakemeldinger om at noen har prøvd men ikke får løs systemet.

Ønsker dere en sikkerhetsramme på systemet kan jeg legge til dette til dere for 1250.- og vanligvis ville jeg anbefalt det, selv om deres område ikke har vært utsatt i det hele tatt.

Vi har hatt litt forskjellige saker på dette, advokatene våre har vært inkludert her for å se hva de forskjellige avtalene inneholder og de som har hatt rett på nytt system kostnadsfritt har fått dette. Likevel synes jo vi dette er svært trist både for oss, men mest av alt for våre kunder.

3) Kundeservice og misnøye med dette kommer igjen fra et fåtall, men vi er likevel fullt klar over dette. Vår supportavdeling sitter eksternt i Spania per i dag, men nå har vi nytlig ansatt dedikert support inne hos oss, og vi er i rekrutteringsprosess for å ansette en til. Disse tiltakene er gjort for å bedre denne prosessen og ha enklere direkte tilgang til support, både for våre kunder- og for oss internt som behøver at ting fikses fort oppi.

Oppsummert så er vi klar over problemstillingene, og vi jobber stadig med å forbedre vår drift, slik at alle er fornøyde. Dessverre er det slik at når et fåtall av våre 60 000 brukere er misfornøyde, så er det de som legger inn anmeldelser.

I dag har vi nærmere 3000 installasjoner. Vi har rammeavtaler med de største eiendomsselskapene i Norge og vi er spekket inn på en stor andel av nye boligprosjekter gjennom dette. Entra, Storebrand, Mallings og Co, Stor Oslo Eiendom og Fredensborg bolig er alle kunder som benytter oss på majoriteten av sine bygg og prosjekter, og det er jo en grunn til.

I tillegg har vi et partnernettverk med rundt 150 landsdekkende installasjonspartnere, da gjerne låsesmeder og elektroselskap som Hemer Lås. Ellers er R Bergersen, Aker Lås og Nøkket og Oslo Låsservice andre partnere av oss, og disse selger Defigo fordi det er et pålitelig og godt system, selv om det sjelden er Defigo de tjener mest penger på å levere og installere.

Med vennlig hilsen/ Best regards

Sondre Gridseth

Account Manager | Defigo

tlf 451 97 420

GetDefigo.com



NITSCHKE

NITSCHKE AS
 Vollsveien 17B
 Postboks 353, 1326 Lysaker
 Telefon: +47 67 10 77 00
 E-post: post@nitschke.no
 Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
 Medlemmer av Den norske Revisorforening
 Independent member of GGI
 www.nitschke.no

Til årsmøtet i Sameiet Folke Bernadottesvei 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Folke Bernadottesvei 2 som viser et overskudd på kr 414 693. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

NITSCHKE

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 5. februar 2025

NITSCHKE AS



Rune Bergseng
 statsautorisert revisor

Referat fra årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Org. nr. 987 736 615

Dato: 22.04.2025 kl. 18:00

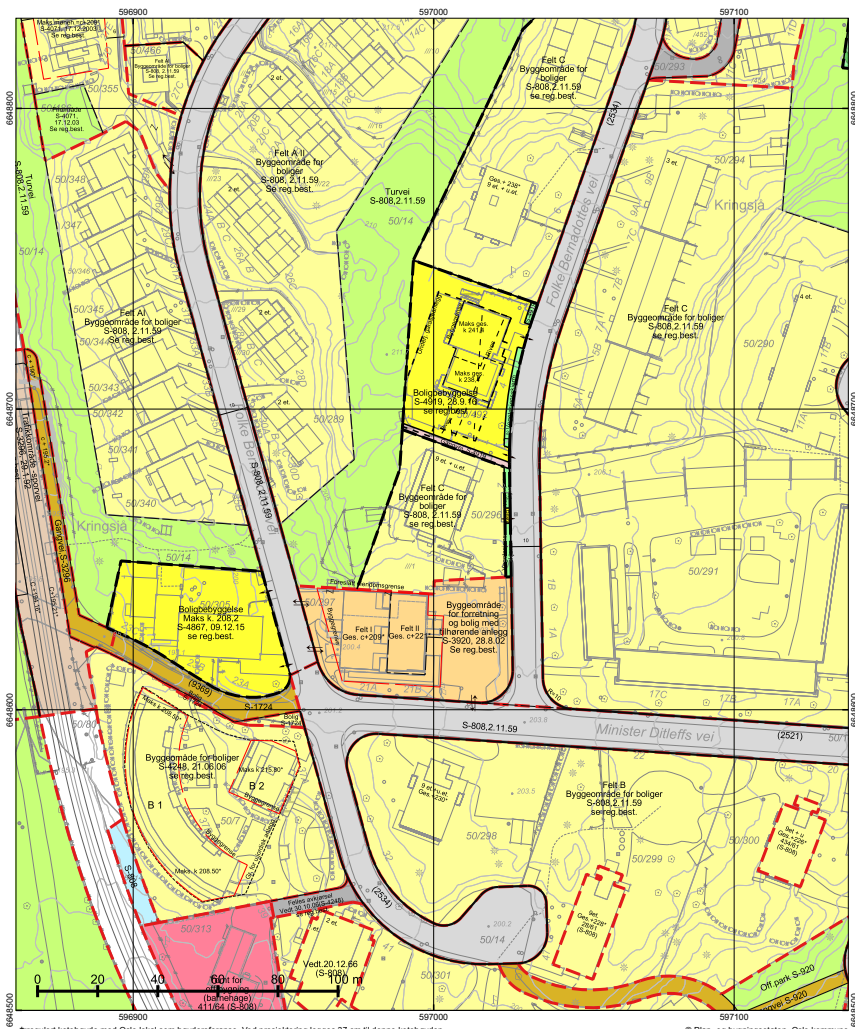
Møtet ble avholdt på den digitale møteplattformen Google Meet

1. Konstituering
 - a. Registrerte 17 digitale deltakere i møtet, der Cathrine Linn Kristensen representerer NHF Oslo, som eier 10 leiligheter. I tillegg representerer en av deltakerne to eiere. Totalt er dette 27 stemmer (15 + 2 + 10).
 - b. Foreslått: Knut Noremsaune, godtatt
 - c. Pål Hermunn Johansen foreslått som protokollfører, ingen motkandidater.
 - d. To som er villige til å underskrive protokollen: Grete Fiskaa og Ingrid Dundas
 - e. Ingen innsigelser på om møtet er lovlig innkalt
2. Årsregnskap og revisors beretning: Knut informerte og svarte på spørsmål angående regnskapet.
 - a. Kostnader for brøyting og strøing: Denne har økt veldig fordi avtalen i 2023 var unormalt lav. Dagens avtale er mer normal. I regnskapet for 2024 er det også ekstra bortkjøring av snø og en ekstra brøyting utenfor avtalen.
 - b. Kostnader for heis har variert på grunn av avtaler angående vedlikehold av heisen. Vi hadde en vedlikeholdsavtale som kostet 100 000, og utgiftene vil trolig gå ned i 2025.
 - c. En ekstra faktura fra Amund (tidligere styreleder) ble godkjent med begrunnelsen at Amund gjorde en del arbeid som falt utenfor et styreleders ordinære arbeid.
3. Styrets arbeid: Styreleder informerte om styrets arbeid (se innkalling). Utover beskrivelsen i innkallingen ble følgende moment(er) nevnt:
 - a. Flaggstangen vil nå bli gitt bort mot henting.
4. Innkommne saker
 - a. Nytt ringeklokkeetablå (Styret):
 - En undersøkelse utført av Styret sier at det er 3 eller 4 leiligheter der porttelefon og/eller ringeklokke ikke fungerer. Knut mener at det kan lønne seg å innhente anbud for å få fikset dette, istedenfor å installere et helt nytt system. To tilbud på helt nytt system har kommet inn, og disse er dokumentert i innkallingen.
 - Styret trakk sitt forslag om nytt ringeklokkeetablå. Dette betyr at Styret skal arbeide med å få reparert ikke fungerende porttelefoner og ringeklokker, innenfor sitt mandat.
5. Godtgjørelse til styret: I innkallingen til møtet foreslår Styret at godtgjørelsen på 150 000 kroner for 2024, skal videreføres til 2025. Det var ingen motforslag til dette.
6. Budsjett. Styreleder informerte kort om budsjettet. Det er ikke planlagt store investeringer i 2025. Det var ingen innvendinger til budsjettet, og det ble dermed godkjent med akklamasjon.
7. Valg av styre.
 - a. Knut Noremsaune har sagt seg villig til å fortsette som leder ett år til.
 - b. Jenny Marie Ottersland Myhre har sagt seg villig til å fortsette
 - c. Andrii Bezkorovainyi har sagt seg villig til å fortsette, men ønsker veldig sterkt å bli avløst.
 - d. Pål Hermunn Johansen og Elisabeth Skoglund er villige til å fortsette.

Styret ble valgt ved akklamasjon, og samtidig gitt mandat til å finne en valgkomité.

Grete Fiskaa


































Ingrid Dundas

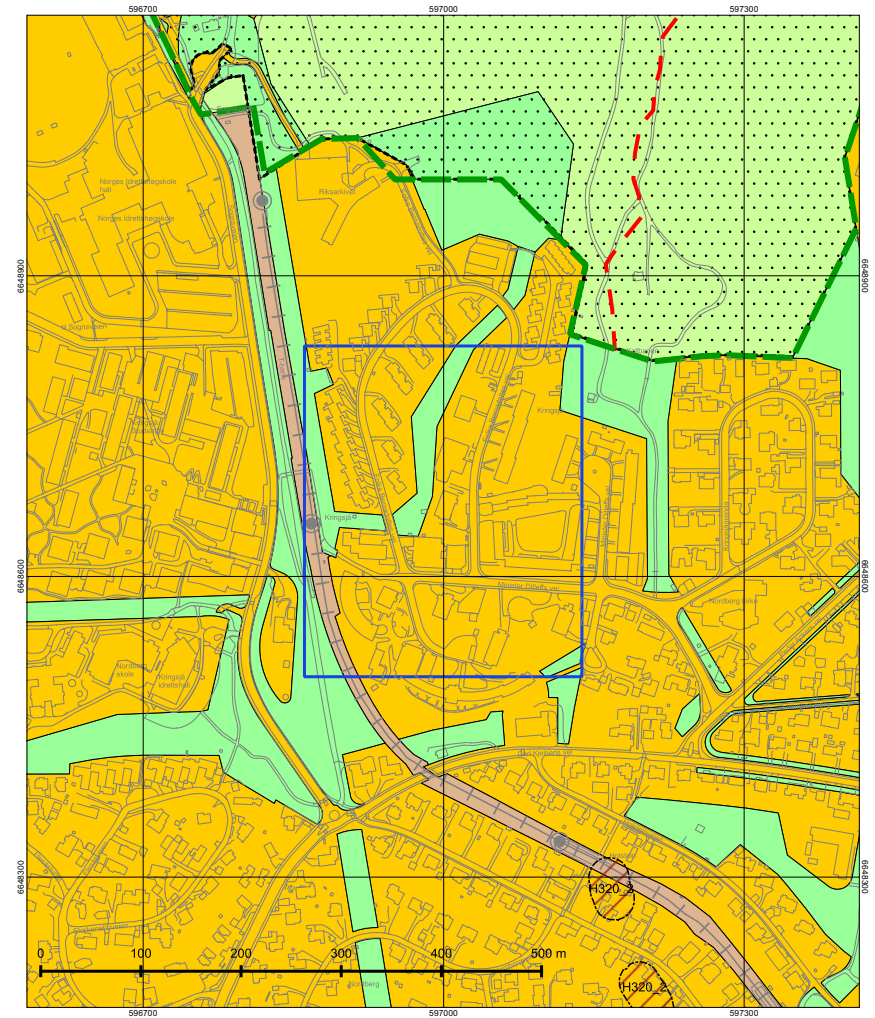


<p>Dato: 20.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 144825/ 86514494</p> <p>Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</p>	
<p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 2</p> <p>Gnr/Bnr: 50/296</p>	<p>Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 2</p> <p>Gnr/Bnr: 50/296</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

<p>Dato: 20.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 144825/ 86514494</p> <p>Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</p>	
<p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 2</p> <p>Gnr/Bnr: 50/296</p>	<p>Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 2</p> <p>Gnr/Bnr: 50/296</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh.anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	144 - Forr./bolig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1110 - Boligbebyggelse
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	3060 - Vegetasjonsskjerm
	3900 - Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
	RpBestemmelseGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel



Oslo

Dato: 20.06.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32
 PlottID/Best.nr: 144825/86514494
 Deres ref.: 42153/ CASP@BMSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://os2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>










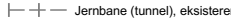
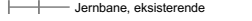
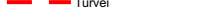









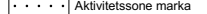


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.





































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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

-  Farled
-  Fjernveg (tunnel)
-  Fjernveg
-  Markagrense
-  Plangrense
-  Sporveg (tunnel), fremtidig
-  Sporveg (tunnel), eksisterende
-  Sporveg, eksisterende
-  Sporveg, fremtidig
-  Jernbane (tunnel), fremtidig
-  Jernbane (tunnel), eksisterende
-  Jernbane, eksisterende
-  Turvei
-  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
-  T-banestasjon (ikke juridisk)
-  Jernbanestasjon (ikke juridisk)
-  Banetrase (ikke juridisk)
-  Fjordtrikk (ikke juridisk)
-  Samferdsel (ikke juridisk)
-  Eksisterende kollektivknutepunkt
-  Fremtidig kollektivknutepunkt
-  Spredt boligbebyggelse
-  Bestemmelsesgrense
-  Aktivitetssone marka

-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg, fremtidig
-  Bane, eksisterende
-  Havn, eksisterende
-  Havn, fremtidig
-  Kollektivknutepunkt, fremtidig
-  Grønnstruktur, eksisterende
-  Grønnstruktur, fremtidig
-  Forsvaret
-  LNF-areal, eksisterende
-  LNF-areal, fremtidig
-  Spredt boligbebyggelse, eksisterende
-  Spredt boligbebyggelse, fremtidig
-  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
-  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Farled
-  Småbåthavn, eksisterende
-  Småbåthavn, fremtidig
-  Naturområde
-  Friluftsområde
-  Ytre by (utviklingsområder)
-  Indre by (utviklingsområder)
-  H570 - Bevaring kulturmiljø
-  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
-  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
-  H810_2 - Krav om felles planlegging
-  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
-  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
-  H110 - Nedlagsfelt drikkevann
-  H190 - Andre sikringssoner
-  H310_1 - Kvikkleire
-  H310_2 - Steinsprang
-  H320_1 - Stormflo
-  H320_2 - Elvefom
-  H390 - Deponi



S-808

Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjå, gnr:50 bnr:14 m.fl.

Vedtaksdato: 02.11.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195901505](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.

Knytning(er) mot andre planer: 41164, 71361, 26261, 49363, V220262, 43561, V270660, 10662, 38961, 62260, 42060, 43461, 2861, V201266, 39960, V101161, V230960, V200663, V031259, V110761, V280661, 51365, 25265, 67762, 44761, 67161, 23161, V120465, 38861, 50264, 30265

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Ad regulering av deler av Kringsjåarealene, feltene A-F, Oslo.

Vedtekene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

- § 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.
- § 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokker, punkthus og rekkehus. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.
- § 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2) Under terreng.
3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøttningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.
- § 5. Mot naboeiendom kan hvor ikke annet er bestemt oppsettes 0.90m høyt gjerde. Sammenhengende gjerdet utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt oppsettes forstøttningsmur hvor dette må anses påkrevd.
- § 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.
- § 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gagn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

- § 8. Forretninger og restaurant oppføres i 1, maks. 2 etasjer. All varetransport skal skje i egen servicevei på baksiden av forretningene. Forsiden er forbeholdt fotgjengere og de kjørende henvises til spesielle parkeringsplasser som planen forutsetter. Hjem for eldre skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer. Bygningens plassering og utstrekning må godkjennes av byplankontoret. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningenes plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehager oppsettes godkjent gjerde. Forprosjekt for anlegg nevnt i pkt.8 må godkjennes før byggeomelding kan behandles.

C. Boligfelt.

- § 9. På feltene A og E - rekke- og kjedehusbebyggelse skal bebyggelsen oppføres i maks. 2 etasjer. Hvor det er mulighet for en kjelleretasje (for beboelse) som dekker mer enn 1/3 av fasadelen, regnes denne som selvstendig etasje. Gesimshøyden må ikke på noen side være høyere enn svarende til 2 etasjer. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for hvert enkelt felt. I grensen mellom hver rekke- og kjedehustomt skal ikke oppsettes gjerdet, men begrensnings og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra hvert leilighetsskille kan oppsettes tette gjerdet eller espalier.
- § 10. På felt D må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasjen utbygges. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og

S-808

må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. I eiendomsgrensene skal oppsettes 0,80 m høye gjerder. Disse skal utføres av ensartet konstruksjon og fargen kan varieres for større felt.

- § 11. På felt F må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje, unntatt de hus hvor det er tillatt 2 etasjer med 1. etasjes tilbygg. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. Garasjer skal, når det bygges, bygges inn i husene slik som planen forutsetter. I enkelte tilfelle som vist i planen kan de bygges frittstående, men må da bindes sammen med huset. I eiendomsgrenser og mot vei oppsettes nettinggjerde 0,8 m høye. Mot nabo kan begrensningen skje ved beplantning som ikke må være mer enn 0,80 m høy.
- § 12. På felt A, B og C, i den utstrekning de omfatter ren boligbebyggelse med blokker i 2 - 4 etasjer samt punkthus i 9 etasjer, er etasjeantallet angitt i planen for hver enkel blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnelekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.



S-4919

FOLKE BERNADOTTES VEI 4. Detaljregulering for del av gnr. 50 bnr. 296. -Boligbebyggelse

Vedtaksdato: 28.09.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201214091](#)

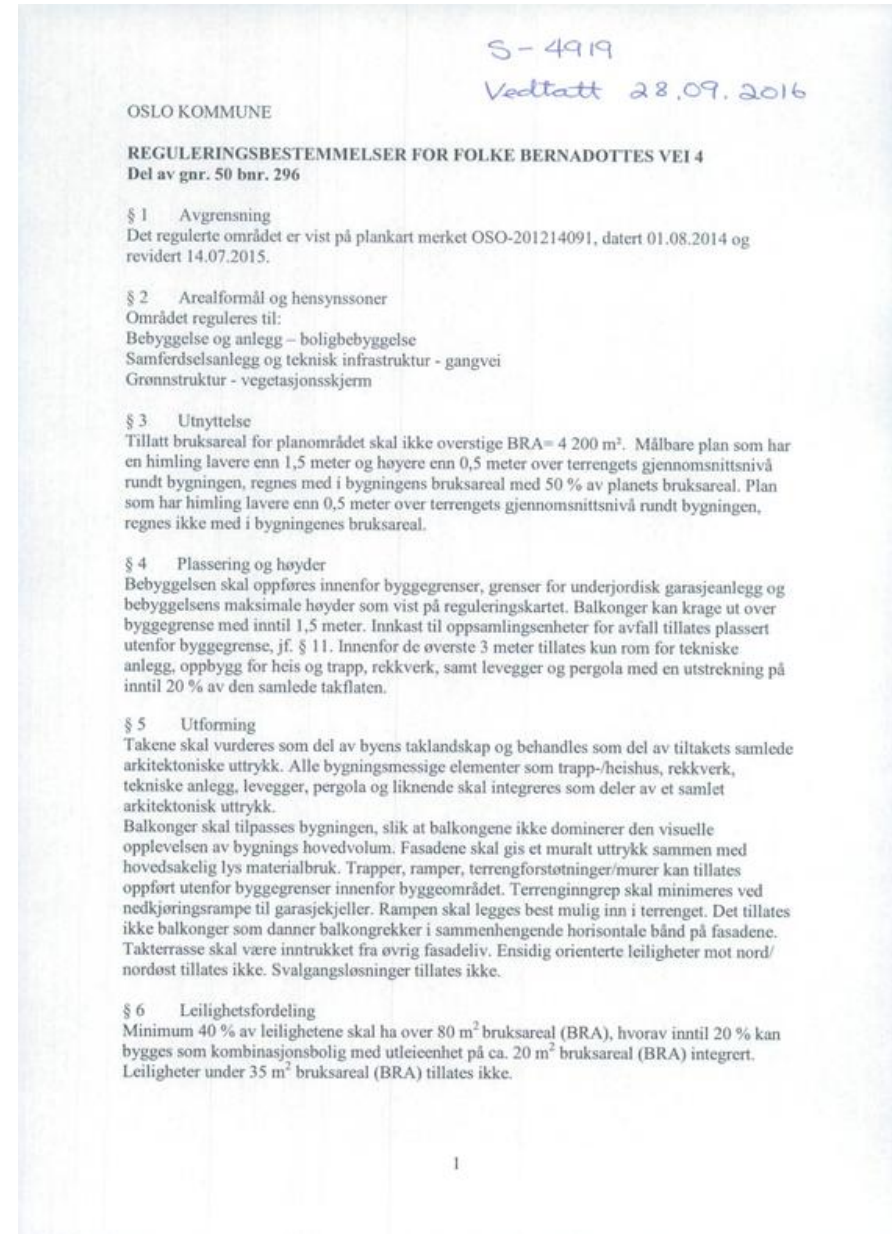
Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201214091

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



§ 7 Avkjørsel

Avkjørsler til planområdet er vist med piler på plankartet.

§ 8 Parkering

Parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng, innenfor bestemmelsesgrense som vist på kartet. Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal tilsvare den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for den åpne byen. I tillegg skal det innenfor planområdet innordnes 13 parkeringsplasser forbeholdt Folke Bernadottes vei 2 i garasjeanlegg. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelsehemmede.

§ 9 Uteoppholdsarealer

Uteareal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides som grønnstruktur. Minste felles uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 30 % av BRA bolig.

§ 10 Gangvei

Det skal opparbeides en gangvei med bredde lik 2,0 meter mot eiendomsgrensen til Folke Bernadottes vei 2, i henhold til plankartet. Gangveien skal være tilgjengelig for allmenheten, kjørbær og dimensjonert for utrykningskjøretøyer (brannbil).

§ 11 Vegetasjonsskjerm

En vegetasjonsskjerm, med bredde som vist på plankartet, skal etableres mot Folke Bernadottes vei som buffer mot vei. Innkast til oppsamlingsenheter for avfall og gangatkomst til inngangsparti kan plasseres innenfor avsatt vegetasjonsskjerm.

§ 12 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1: 200, herunder takplan i 1:100. Planen skal vise oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, belysning, pergola, gjerd, støttemurer, legger/støyskjerm, sykkelparkering, parkeringsareal på terreng og snuplass for bil, oppsamlingsenheter for avfall, interne gangveier, vegetasjon og trær som ønskes bevart. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell utforming, samt terrengtilpasning til naboeiendommer. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn. På felles uteareal på lokk skal det være gjennomsnittlig 50 cm vekstlag over konstruksjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse.

§ 13 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

§ 14 Overvannshåndtering

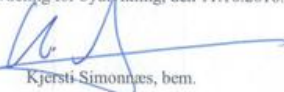
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som resurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både i anleggsfasen og driftsfasen. Det gjelder både takvann, overflatevann og drens vann. Valg av løsning skal begrunnes.

§ 15 Rekkefølgebestemmelser

For det gis brukstillatelse for boligene, skal gangveien som angitt på plankartet være ferdig opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.09.2016 sak 266.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.10.2016.


Kjersti Simonsen, bem.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
 Geodataavdelingen
 Formidlingsenheten

Postadresse: Telefon: 23 49 10 00
 Vahls gate 1
 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
 Postgiro: 0800.10.41300
 Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Heraldegate 19⁰⁰ *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Garasje

Arbeidssted	Metr. nr.	J. nr.
Wolke Bernadottes vei 2 - 4	Om. 50/bnr. 296	77/2672

Byggherre

Ansvarshavende

Oslo Krets av Norges Vanføreleg
v/Fer Sand - OSO
Hammarsborg torg 1
Oslo 1

Verkmester Knut Bråthen
1963 Fossar

Dato *JA/BP*
30. mai 1980

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

For byghingsjefen


Bygningsinspektør
Øyvind Andersen

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HEGDESGATE 19 XI • 11 30 40
HG/JG

KOPI

Oslo, den 28.1.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 50. bnr. 296. Folke Benadottesvei 2.

Arbeidsart

Nybygg.

Bygningens art

Høyhus.

Byggherre

Oslo Kræts av Norges Vanförelag.v/OBOS, Hammersborg torg 1. Oslo 1.

Byggesjef

Arkitekt S. Narve Ludvigsen, Charlotte Andersensvei 23.

Ansvarshavende

Ingeniør Oddvar Postmyr, Etterstadsletta 3, Oslo 6.

Journalnr.

60/2109

Avsluttende synsforretning

14.3.69

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

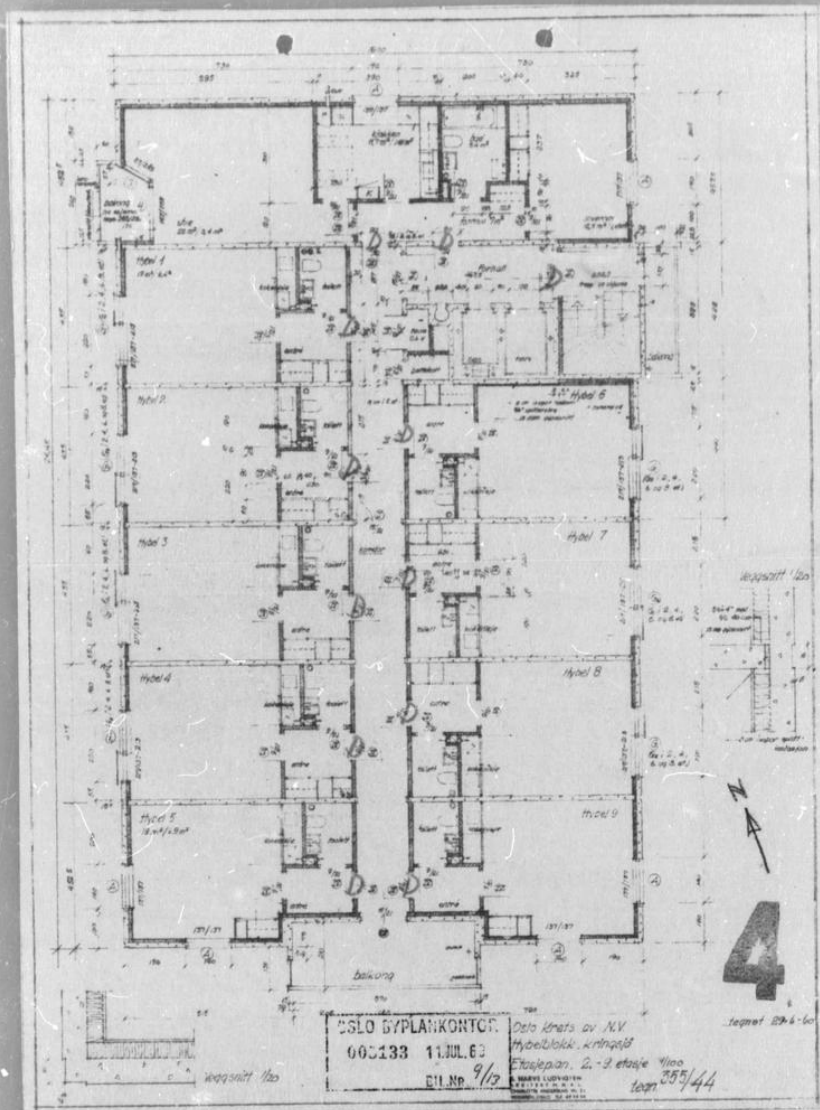
For bygningsjefen

Fung.

Overtilsatt

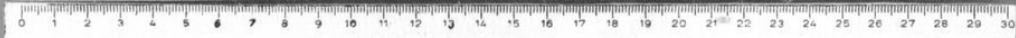
Hans Greftegreff

Det gjøres merksam på at bygninglovens § 131 par. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedt. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært



OSLO BYPLANKONTOR. Delo knets av N.V.
 065133 11.JUL.63 Hvalvokk. kringgås
 Etasjeplan. 2.-3. etasje Hvalv.
 E.Nr. 9/12 tomr. 355/44

TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X





Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva

nordvikbolig.no/kontorer/ulleva

boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23 00 65 60



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Folke Bernadottes vei 2 0862 OSLO

Betegnelse: Gnr 50, bnr 296, snr 17 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

