



Folke Bernadottes vei 4



— Velkommen til

# Folke Bernadottes vei 4



# Sogn



Rålekker og moderne 4-roms | Sørvestvendt balkong på 19 kvm |  
Garasjeplass | 20 min til sentrum

Prisantydning	13 250 000,-
Omkostninger	332 600,-
Totalpris	13 582 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 851,-
BRA-i	95 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	3
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Ansvarlig megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no
Megler	Lotta Ottosen
Telefon	473 88 110
E-post	lo@nordvikbolig.no








## Kort fortalt

Lys og moderne 4-roms leilighet fra 2019 med heis og garasje plass i populære Folke Bernadottes vei. Boligen ligger i 5. etasje med flott utsyn og en solrik balkong på hele 19 m<sup>2</sup>. Her bor du i et etablert område med kort vei til marka, butikker og kollektivtransport.

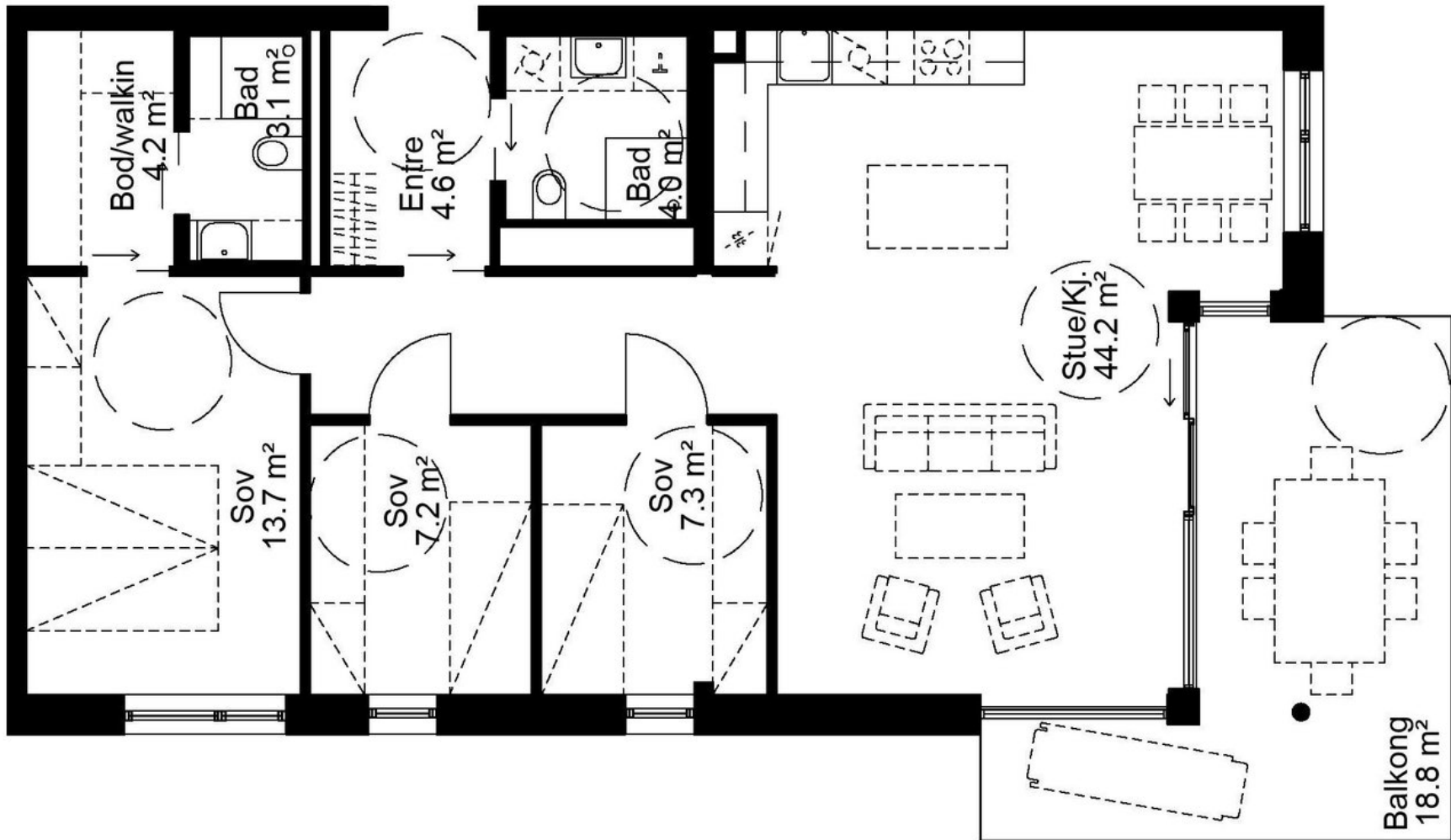
- Solrik sørvestvendt balkong på 19 kvm
- Oppvarming, varmtvann, tv og internett inkludert
- To delikate bad med fliser, varmekabler
- Kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
- 3 gode soverom
- Garasje plass m. mulighet for elbillader + kjellerbod på 5 kvm
- Balansert ventilasjon, vannbåren varme i stue/kjøkken/gang
- Kort vei til marka, butikker og T-bane

En moderne, lettstelt og attraktiv leilighet – perfekt for deg som ønsker kvalitet, komfort og sentral beliggenhet.

# Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	95 kvm		5. etasje:
BRA-e:	5 kvm		BRA-i: 95 kvm. Entré, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken, omklingsrom.
Totalt BRA:	100 kvm		Total BRA: 95 kvm.
TBA:	19 kvm		TBA: 19 kvm.
			Kjeller:
			BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
			Total BRA: 5 kvm.



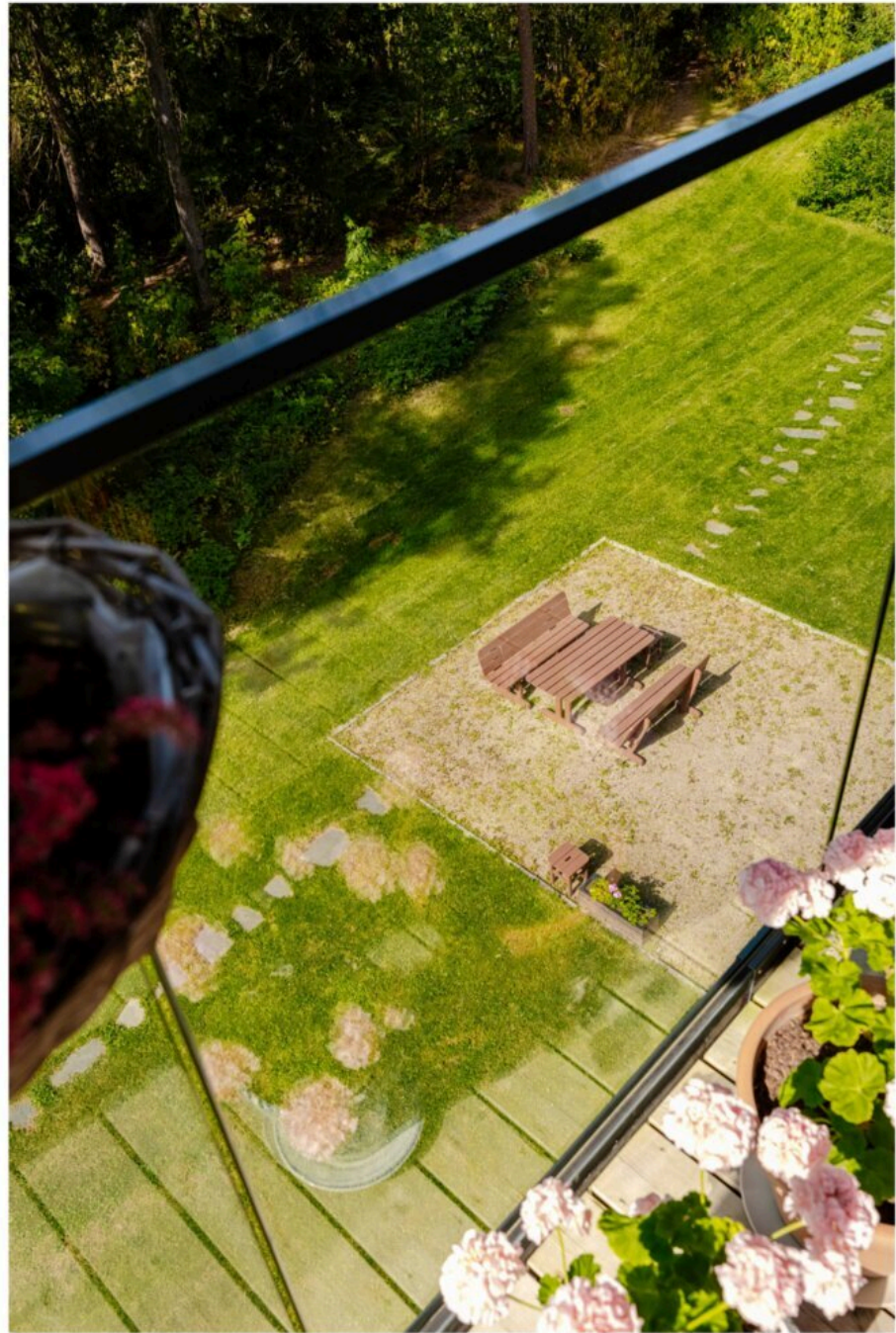
Forklaring av bilde/rommet







































Informasjon

# Folke Bernadottes vei 4

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

23-0179/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Folke Bernadottes vei 4, 0862 OSLO

Gnr 50, bnr 492, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Liv Klakegg

Erik Gullerud

### Kjøpesum og omkostninger

13 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

331 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
332 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

345 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

13 582 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

13 595 300,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

2019

### Etasje

5

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 95 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 100 kvm

TBA: 19 kvm

**Beskrivelse:**

5. etasje:

BRA-i: 95 kvm. Entré, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken, omkleddningsrom.

Total BRA: 95 kvm.

TBA: 19 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 5 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

Lovlighet

Det er oversendt tegninger fra megler datert 29.03.2017 og merket som rammesøknad.

Disse tegningene stemmer med dagens bruk med unntak av at boden benyttes som omkleddningsrom.

Endringer mellom p-rom og s-rom og motsatt krever bruksendring. Dette er ikke foretatt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig.

Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boder på loft og i kjeller:

Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen. Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Kjeller- og lofts boder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I lofts boder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

**Innhold**

Boligen ligger i 5.etasje og inneholder: Entré, 3 soverom, 2 bad, omkleddningsrom, stue/kjøkken med utgang til balkong på ca 19kvm.

Det disponeres en kjellerbod på ca 5kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Standard

#### Våtrom

Bad ved hovedsoverom: I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Bad fra byggeår.

Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger. Badet har: Flislagte vegger og gulv. Malte plater i himling. Dusjhjørne med hengslede glassdører.

Servantskap med ett-greps blandebatteri. Speil over servant. Innbygget, vegghengt toalett. Sluk plassert i dusjsone. Avtrekk via ventil i himling. Tilluft via luftespalte rundt dør.

Bad ved entre: I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Bad fra byggeår. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger. Badet har: Flislagte vegger og gulv. Malte plater i himling. Dusjhjørne med hengslede glassdører. Servantskap med ett-greps blandebatteri. Speil over servant. Innbygget, vegghengt toalett. Sluk plassert i dusjsone. Avtrekk via ventil i himling. Tilluft via luftespalte rundt dør.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2019, med grå og hvite, slette fronter. Benkeplate av laminert spon. Lys under overskap. Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøøl/frys. Ventilator over platetopp. Stålkum med ett-greps blandebatteri. Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap på bad. Stoppekran er plassert fordelerskap. Det er synlige avløpsrør av plast i boligen. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i omkleddingsrom. Filter skiftet i vinter. Felles varmpumpe på tak iflg eier. Ellers sentralt oppvarming med elektrisk oppvarming. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner. Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. Selger har ingen informasjon om tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Varmesløyfer i gulv i stue/kjøkken, gang og i entre. Rørsystemet ligger skjult i konstruksjonen og er ikke mulig å vurdere utover alder og skap i vegg. Sikringskap plassert i gang med automatsikringer. Hovedbryter på 63amp. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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:

- Vindu i stue (utvendig): Det er støv eller kondens mellom glasset på et vindu i stue. Eier opplever dette som noe som ikke kan vaskes bort og ligger i mellom glassene. Det er konstant og ikke tilfeldig ift. temperatur opplyses det. Vinduet fungerer i dag, men utskiftning på sikt kan ikke utelukkes.
- Vannledninger: Fordelerskapet står i våtsone ved servant og er ikke tilstrekkelig sikret for vannsprut i gjennomføringen. Dette vil normalt ikke være et problem da det er lite vannbelastning i området. Kjøper må likevel være oppmerksom ved vasking m.m. da det kan komme vann inn i vegg rundt skapet. Det bør vurderes lokale tiltak for å tette dette bedre.
- Overflater gulv (bad): Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav, men det er fall til sluk. Det vil si at det er målt litt under 1:100 fall på deler av gulvet. Avviket på fallforholdet anses som lite og badet fungerer med det ved normalt bruk.
- Sanitærutstyr og innredning (Bad): Det ble registrert en sprekk i flis ved toalett. Dette anses i hovedsak som kosmetisk. Sprekken kan skyldes at veggflis og gulvflis ligger for tett og ved belastning av toalettskålen har risset oppstått som en konsekvens av en mindre bevegelse.
- Overflater gulv (bad2): Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav, men det er fall til sluk. Det vil si at det er målt litt under 1:100 fall på deler av gulvet. Avviket på fallforholdet anses som lite og badet fungerer med det ved normalt bruk.
- Overflater og innredning (kjøkken): Selger opplyser om at kummen på kjøkken ikke lar seg fylle opp. Dette skyldes at proppens funksjon ikke holder helt tett. Avviket må kjøper vurdere selv om oppleves som nødvendig med utbedring. Nåværende eier har ikke hatt noen problemer med avviket.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmesentral: Felles varmepumpe på tak iflg eier. Ellers sentralt oppvarming med elektrisk oppvarming. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.
- Varmtvannstank: Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. Selger har ingen informasjon om tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.
- Andre installasjoner: Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

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

### Parkering

Det er tilhørende garasjeanlegg hvor det medfølger en plass, merket som 03. Her er det muligheter for ladestasjon til el-bil. Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Det er anledning til å leie ut garasjeplassene, fortrinnsvis til andre seksjonseiere, men også til utenforstående ihht styrets vedtekter.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok boligen 05.11.2019, egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært utført arbeid i sameiet av Naturbetong og Peab. Men ikke i vår seksjon. Heller ikke i vår bod eller på vår garasje plass.

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)

- Ja

- Beskriv: Reklamasjonssak ovenfor utbygger Naturbetong og PEAB. Det er tre forhold som er under forbedring: 1) Lekkasje fra teknisk rom: de tekniske installasjonene har fått en ekstra sjekk, og årsaken til de gjentatte trykkutligningene skal være funnet og utbedret. Status per nå er at dette virker å være utbedret. 2)Varmepumpe på taket: Fortsatt noe støy, per i dag ikke utbedret og pågående sak. Strømforbruket noe lavere enn tidligere år, men det fulle sparingspotensialet av varmepumpen er ikke oppnådd. 3)Fuktinnslag i kjeller (U1):Det er tre boder og tre garasjeplasser som er berørt av fukt inn fra terreng eller garasje i U1. Her er det blitt injisert på nytt, og det ser ut til at forholdet er utbedret i 3 av 3 boder og på parkeringsplassene. De er på nytt injisert i garasjen i tillegg til at det er lagt ny sementkant med blank epoxy på toppen mellom garasje/Lecavegg for å forhindre smeltevann /regnvann fra å trenge inn via lecavegg og til boareal. Styret venter på en avgjørelse på om det blir avtale med

PEAB eller om det blir stevning. Fristen er 9. september.

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

- Ja

- Beskriv: I vår leilighet har vinduet i stue mot vest en liten skade. Når vi vasker vinduet både utvendig og innvendig er det likevel ikke helt rent mellom glassene i høgre hjørne og litt oppover. Det er lite synlig, men viser når solen står rett på om ettermiddagen ved ca. kl. 19.00 til 20.00 tiden.

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

- Ja

- Beskriv: Vi har et problem med kommen på kjøkkenet.

"Mekanikken/vannstopper "over sluk virker ikke helt. Vanskelig å få tett kum slik at vi kan fylle den med vann. Vi synes ikke det har vært et stort problem.

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

- Ja

- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i salgsoppgave når vi kjøpte boligen.

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

- Ja

- Beskriv: Viser til punkt 13.\*

### Bygningssakkyndig

Anders Roestad

### Byggemåte

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2018.

Balkong med utgang fra stue på ca 19m<sup>2</sup>.

Rekkverk av glass.

Støpt gulv/dekke belagt med terrassebord.

Gulv: Parkett

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,70m.

Nedsenket i gang/entre.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

### 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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

C - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Felles varmepumpe på tak iflg eier. Ellers sentralt oppvarming med elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 550,-(sommer)/ 800,- (vinter).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 851,- pr. mnd.

Inkluderer: I summen felleskostnader inngår

336,00,- TV/Bredbånd

402,50,- Garasje

3 759,35,- Fellesutgifter

1 353,00,- Oppvarming

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

### Kommunale avgifter

Dekkes av felleskostnader.

### Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Eiendomsskatt

Kr 3 964,- pr. 01.01.2025

Betales kvartalvis.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

[avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 281 005,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 124 020,- 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

TV/Internett dekkes av felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Folke Bernadottes vei 4, orgnr. 923491031

### Om sameiet

Sameiet består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon og er oppdelt slik som fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring den 6. Juni 2019.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel(er). Med tilleggsdeler menes private terrasser og boder. Kjøpte parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til aktuelle seksjoner. Balkonger inngår i bruksenhetenes hoveddel.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og eventuelt uteareal på eiendommen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og for elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesareal. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens fellesbehov.

Eiere av garasje plasser kan kun selge garasjeplass(ene) til øvrige seksjonseiere i sameiet. Ved videresalg skal salget meldes til styret. Styret plikter å reseksjonere slik at den solgte parkeringsplassen legges som tilleggsdel til kjøper av garasjeplassens seksjon.

Næringsseksjonen (snr 40) i Sameiet består av 9 parkeringsplasser i

garasjekjelleren. De 9 parkeringsplassene er forbeholdt seksjonseiere i Sameiet Folke Bernadottes vei 2 på naboeiendommen gnr 50, bnr 296. Det er tinglyst bruksrett til 9 parkeringsplasser for gnr 50 bnr 296 og næringsseksjonen utgjør således de 9 plassene iht. denne tinglyste rettigheten (tinglyst 14 desember 2017 med dagboknr. 1403655). Eiere av seksjon 40 kan således kun selge sin eierandel i snr. 40 til seksjonseiere i gnr 50, bnr 296. Seksjonseiere i snr 40 har kun tilgang til parkeringsplassene ned kjørerampen inn i garasjen via garasjeporten.

Eiere av garasjeplassene har anledning til å leie ut garasjeplassene, fortrinnsvis til andre seksjonseiere, men også til utenforstående. Dersom det foreligger plikt til medlemskap i etablert velforening for området, skal Sameiet være medlem under gjeldende vilkår for velforeningen og kostnadene fordeles iht. punkt 6 i disse vedtektene.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for leiligheten.

### Fellesformue

Kr 10 084,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kr. 129 396. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 121 000.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsopp-gaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Det ble avholdt en dugnad i september 2024.

### Dyrehold

- Almennelig dyrehold er tillatt.
- Husdyr skal alltid være i bånd eller bur i ganger, garasjeanlegg og i øvrige innvendige og utvendige fellesarealer.
- Husdyr skal ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere.
- Husdyr må ikke medbringes på sameiets gressplener før de er luftet. Dette for å redusere mulighetene for at de urinerer eller gjør fra seg i gresset. Dersom husdyret likevel gjør fra seg, har vedkommende som er i følge med dyret plikt til å ta opp dyrets ekskrementer.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa  
Polisenr. 92188841

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 132 kvm (Eiertomt)

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og sittegruppe.

### 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 Kringsjå hvor det er bygd mer i høyden.

Det er på mange måter et trygt valg å flytte til Nordberg/Kringsjå. 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 Kringsjå T-banestasjon, på veien dit passerer man den lokale Menybutikken som er kjent for sitt gode utvalg. Kiwi-butikken i Kringsjå 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.

### Bebyggelse

Hovedsakelig boligbebyggelse.

### 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

- 05.03.2020 oppføring av boligblokk.
- 19.02.2018 riving av bod/garasje.

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.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Noen pågående byggesaker i området:

- Folke Bernadottes vei 6 - Utskifting av heis, unntak fra TEK17 § 15-11 (I), Saksnummer 202552916, Siste dok. 25.06.2025
- Folke Bernadottes vei 2 - Reetablering og tilbakeføring av brannskille og leilighetsoppdeling, Saksnummer 202308868, Siste dok. 16.08.2023.

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:

301/50/492/20:

14.12.2017 - Dokumentnr: 1403655 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:296 Snr:1 til Snr:65

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:492

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2019 - Dokumentnr: 620229 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 94/3085

### Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 dekningsalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 119 250,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

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. 2 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca.\*\*\* kr. 6 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca.\*\*\* kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 214 260,- 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 1. september 2025

### Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 99488822

### Megler

Lotta Ottosen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 47388110

### 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Folke Bernadottes vei 4

# Folke Bernadottes vei 4

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

<b>Kringsjå skole (1-7 kl.)</b> 414 elever, 19 klasser	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Korsvoll skole (1-7 kl.)</b> 590 elever, 25 klasser	<b>12 min</b> 🚶 1 km
<b>Tåsen skole (1-7 kl.)</b> 655 elever, 28 klasser	<b>20 min</b> 🚶 1.8 km
<b>Berg skole (1-7 kl.)</b> 419 elever, 21 klasser	<b>7 min</b> 🚶 2.8 km
<b>Nordberg skole (8-10 kl.)</b> 478 elever, 28 klasser	<b>9 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Blindern videregående skole</b> 810 elever, 24 klasser	<b>5 min</b> 🚶 2.3 km
<b>Nydalen videregående skole</b> 960 elever	<b>6 min</b> 🚶 2.7 km

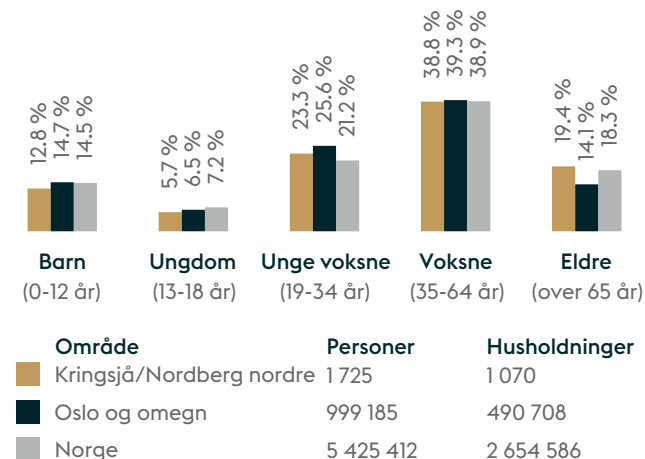
## Offentlig transport

<b>Kringsjå</b> Linje 19N	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Kringsjå</b> Linje 5	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Gaustadalléen</b> Linje 17, 18	<b>6 min</b> 🚶 3 km
<b>Nydalen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>7 min</b> 🚶 3.3 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>18 min</b> 🚶 6.9 km

## Barnehager

<b>Montessoribhg. Solsikken Sogne...</b> 36 barn	<b>1 min</b> 🚶 0.1 km
<b>Nordberg menighetsbarnehage (1...</b> 30 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Frydenhaug SiO (1-5 år)</b> 63 barn	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100





### Naboskapet

Godt vennskap 73/100





# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Folke Bernadottes vei 4, 0862 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 50, bnr. 492, snr. 20



Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 14119-1530

Referansenummer: GF1975

Autorisert foretak: Boa Takst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### TAKSTENTERET AS

Takstenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.

Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på [www.takstenteret.no](http://www.takstenteret.no)

Vårt næringsområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig

Anders Roestad  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boatkst.no  
958 15 795



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys, moderne og velholdt leilighet i 5 etasje i et bygg ferdigstilt i 2019. Leiligheten anses som pent brukt med kun mindre brukslitasje. Fra stuen er det utgang til en ca 19m<sup>2</sup> balkong. Med leiligheten følger den en kjellerbod og en garasje plass merket som O3.

Avvikene som er påpekt anses som små avvik uten vesentlig risiko og leiligheten fungerer med disse.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2018.

Balkong med utgang fra stue på ca 19m<sup>2</sup>.  
Rekkverk av glass.  
Støpt gulv/dekke belagt med terrassebord.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,70m.  
Nedsenket i gang/entre.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal brukslitasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ved hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra byggeår.  
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.  
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.  
Servantskap med ett-greps blandebatterier.  
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.  
Sluk plassert i dusjone.

Avtrekk via ventil i himling.  
Tilluft via luftespalte rundt dør.

Bad ved entre:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra byggeår.  
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.  
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.  
Servantskap med ett-greps blandebatterier.  
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.  
Sluk plassert i dusjone.

Avtrekk via ventil i himling.  
Tilluft via luftespalte rundt dør.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019, med grå og hvite, slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøll/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatterier.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
De er besiktiget i rørskap på bad.  
Stoppekran er plassert fordelerskap.  
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon.  
Aggregat plassert i omkleddingsrom.  
Filter skiftet i vinter.

Felles varmepumpe på tak iflg eier.  
Ellers sentralt oppvarming med elektrisk oppvarming.  
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.  
Selger har ingen informasjon om tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.  
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Varmesløyfer i gulv i stue/kjøkken, gang og i entre.  
Rørsystemet ligger skjult i konstruksjonen og er ikke mulig å vurdere utover alder og skap i vegg.

Sikringskap plassert i gang med automatsikringer.  
Hovedbryter på 63amp.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

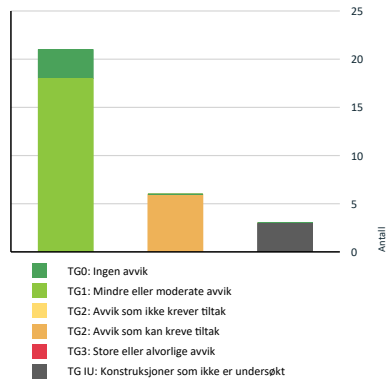
Det er oversendt tegninger fra megler datert 29.03.2017 og merket som rammesøknad.  
Disse tegningene stemmer med dagens bruk med unntak av at boden benyttes som omkleddingsrom.

Endringer mellom p-rom og s-rom og motsatt krever bruksendring. Dette er ikke foretatt.  
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu i stue [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

#### UTVENDIG

##### Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

##### Vindu i stue

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Det er støv eller kondens mellom glasset på et vindu i stue.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Eier opplever dette som noe som ikke kan vaskes bort og ligger i mellom glassene. Det er konstant og ikke tilfeldig ift. temperatur opplyses det.

Vinduet fungerer i dag, men utskiftning på sikt kan ikke utelukkes.



Gråtone i glasset

##### Dører

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med 2-lags glass fra 2018.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Balkong med utgang fra stue på ca 19m2.

Rekkverk av glass.

Støpt gulv/dekke belagt med terrassebord.

Normal situasjon.

#### INNVENDIG





## Tilstandsrapport

Det er plastsluk og follemembran med klemt utførelse til sluk.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.



### 5. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjhørne og veggmontert toalett (tece).

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert en sprekke i flis ved toalett.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette anses i hovedsak som kosmetisk.

Sprekken kan skyldes at veggflis og gulvflis ligger for tett og ved belastning av toalettsskålen har risset oppstått som en konsekvens av en mindre bevegelse.



### 5. ETASJE > BAD

#### 10.1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilluft rundt dør.

### 5. ETASJE > BAD

#### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra omkleddingsrom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



## Tilstandsrapport



### 5. ETASJE > BAD 2

#### Generell

Bad ved entre:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Bad fra byggeår.

Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.  
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.  
Servantskap med ett-greps blandebatteri.  
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.  
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.  
Tilluft via luftespalte rundt dør.





## Tilstandsrapport

Det er montert komfyrvakt og lekkasjvarsler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser om at kummen på kjøkken ikke lar seg fylle opp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette skyldes at proppens funksjon ikke holder helt tett. Avviket må kjøper vurdere selv om oppleves som nødvendig med utbedring.

Nåværende eier har ikke hatt noen problemer med avviket.



### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut eller påkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 2 TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
De er besikket i rørskap på bad.

Stoppekran er plassert fordelerskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerskapet står i våtzone ved servant og er ikke tilstrekkelig sikret for vannsprut i gjennomføringen.

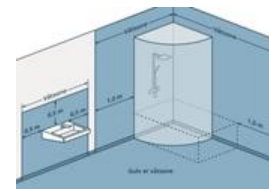
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette vil normalt ikke være et problem da det er lite vannbelastning i området. Kjøper må likevel være oppmerksom ved vasking m.m. da det kan komme vann inn i vegg rundt skapet. Det bør vurderes lokale tiltak for å tette dette bedre.



## Tilstandsrapport



#### 1 TO 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

#### 1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.  
Aggregat plassert i omkleddingsrom.  
Filter skiftet i vinter.

#### 2 TO 2 Varmesentral

Felles varmepumpe på tak iflg eier.  
Ellers sentralt oppvarming med elektrisk oppvarming.  
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

#### 2 TO 2 Varmtvannstank

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringdagen og derfor ikke vurdert.  
Selger har ingen informasjon om tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

#### 2 TO 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.  
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

#### 1 TO 1 Vannbåren varme

Varmeslyfer i gulv i stue/kjøkken, gang og i entre.

## Tilstandsrapport

Rørsystemet ligger skjult i konstruksjonen og er ikke mulig å vurdere utover alder og skap i vegg.



#### 10.1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i gang med automatsikringer.  
Hovedbryter på 63amp.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019 byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja De elektro as la opp anlegget da det var nytt.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger fra anlegget var nytt.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfår eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingenjøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingenjøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).



#### 10.2 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

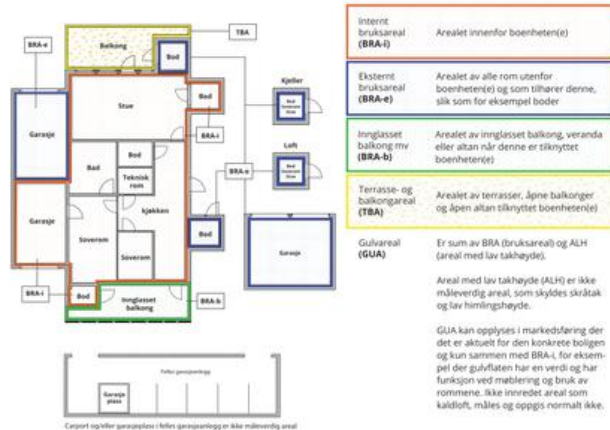
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglig gir om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	95			95	19
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>5</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Omlødningsrom		
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

## Boder på loft og i kjeller:

Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftest at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelse.

Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Kjeller- og lofts boder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I lofts boder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er oversendt tegninger fra megler datert 29.03.2017 og merket som rammesøknad. Disse tegningene stemmer med dagens bruk med unntak av at boden benyttes som omlødningsrom.

Endringer mellom p-rom og s-rom motsatt krever bruksendring. Dette er ikke foretatt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/bygging ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer/dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens

# Arealer

Folke Bernadottes vei 4, 0862 OSLO  
Gnr 50 - Bnr 492  
0301 OSLO

Boa Takst AS  
Ringsveien 3  
1368 STABEKK



sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Det foreligger ferdigattest.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Liv Klakegg	Kunde
	Erik Gullerud	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	492		20	2132 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

#### Adresse

Folke Bernadottes vei 4

#### Hjemmelshaver

Gullerud Erik, Klakegg Liv

#### Eierandel

94 / 3085

Folke Bernadottes vei 4, 0862 OSLO  
Gnr 50 - Bnr 492  
0301 OSLO

Boa Takst AS  
Ringsveien 3  
1368 STABEKK



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Etablert boligområdet med nærhet til matbutikker, marka og kollektivtransport. Området er variert med småhusbebyggelse og leilighetsbygg.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og sittegruppe.

Det er tilhørende garasjeanlegg hvor det medfølger en plass, merket som 03. Her er det muligheter for ladestasjon til el-bil. Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

#### Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 5 etasje i et bygg på 10 etasjer pluss underetasje og kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein og noe spiler.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i lettbetongelementer.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 350 000	2020

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige kommentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av beforingen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skødningspunktet for bygget. Noen bygningsskikk vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på beforingspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF1975>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Klakegg, Liv	9578-5999-4-2046471	2025-08-11 21:08:41
Gullerud, Erik	9578-5998-4-842475	2025-08-11 21:12:35



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## 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.

Utstyrt dato  
11. aug. 2025  
Oppdragsnummer  
23-0179/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Folke Bernadottes vei 4, 0862 OSLO	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Liv Klakegg, Erik Gullerud	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. november 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 92188841 Forsikret i: Gjensidige forsikring	

### Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset er fra 2019, det har ikke vært nødvendig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke på vår seksjon.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår seksjon

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår seksjon

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

Eventuell kommentar: Alt er levert av kommunen

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært utført arbeid i sameiet av Naturbetong og Peab. Men ikke i vår seksjon. Heller ikke i vår bod eller på vår garasjeplass.

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

Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted.

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

Ja

Beskriv: Reklamasjonssak ovenfor utbygger Naturbetong og PEAB. Det er tre forhold som er under forbedring: 1) Lekkasjer fra teknisk rom: de tekniske installasjonene har fått en ekstra sjekk, og årsaken til de gjentatte trykkutigningene skal være funnet og utbedret. Status per nå er at dette virker å være utbedret. 2) Varmepumpe på taket: Fortsatt noe støy, per i dag ikke utbedret og pågående sak. Strømforsbruket noe lavere enn tidligere år, men det fulle sparisingspotensialet av varmepumpen er ikke oppnådd. 3) Fuktinnsig i kjeller (U1): Det er tre boder og tre garasjeplasser som er berørt av fukt inn fra terreng eller garasje i U1. Her er det blitt injisert på nytt, og det ser ut til at forholdet er utbedret i 3 av 3 boder og på parkeringsplassene. De er på nytt injisert i garasjen i tillegg til at det er lagt ny sementkant med blank epoxy på toppen mellom garasje/Lecavegg for å forhindre smeltevann /regnvann fra å trenge inn via lecavegg og til boareal. Styret venter på en avgjørelse på om det blir avtale med PEAB eller om det blir stevning. Fristen er 9. september.

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

Ja

Beskriv: I vår leilighet har vinduet i stue mot vest en liten skade. Når vi vasker vinduet både utvendig og innvendig er det likevel ikke helt rent mellom glassene i høgre hjørne og litt oppover. Det er lite synlig, men viser når solen står rett på om ettermiddagen ved ca. kl. 19.00 til 20.00 tiden.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Viser til det jeg har svart i punkt 13.

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

Ja

Beskriv: Vi har et problem med kommen på kjøkkenet. "Mekanikken/vannstopper" over sluk virker ikke helt. Vanskelig å få tett kum slik at vi kan fylle den med vann. Vi synes ikke det har vært et stort problem.

## 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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet er oppgitt i salgsoppgave når vi kjøpte boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Viser til punkt 13.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret bestemmer om det er nødvendig å øke fellesutgiftene nærmere nyttår.

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

Nei

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

Nei

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 23-0179/25

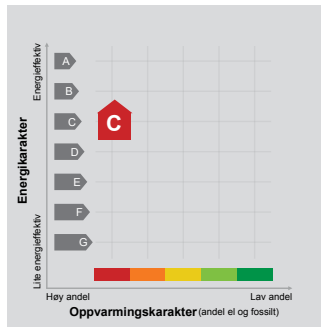
## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gullerud, Erik	2025-08-11	Klakegg, Liv	2025-08-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Gullerud, Erik		 bankID Klakegg, Liv	





Adresse	Folke Bernadottes vei 4
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	492
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300628842
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-159813
Dato	25.08.2025



**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 høy andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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)

- **Slå el.apparater helt av**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Bruk varmtvann fornuftig**

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:** 2019  
**Bygningmateriale:** Betong  
**BRA:** 100  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 10  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
 Varmepumpe  
**Ventilasjon** Balansert 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](http://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/tiltaksplaner>).

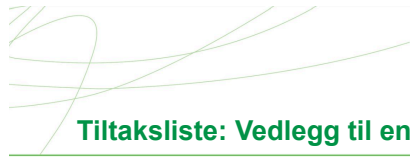
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 tylling av ei vaskebøtte, nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 frosemat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

#### Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 15: 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.

#### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## VEDTEKTER

For sameiet «Folke Bernadottes vei 4»

gnr 50, bnr 492 i Oslo kommune

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

Endret av ordinært årsmøte 13.06.22

### 1. EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets navn er "Folke Bernadottes vei 4" (heretter kalt „Sameiet“).

Sameiet består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon og er oppdelt slik som fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring den 6. Juni 2019.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel(er). Med tilleggsdeler menes private terrasser og boder. Kjøpte parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til aktuelle seksjoner. Balkonger inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og eventuelt uteareal på eiendommen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og for elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap er også fellesareal. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

Eiere av garasje plasser kan kun selge garasje plass(ene) til øvrige seksjonseiere i sameiet. Ved videresalg skal salget meldes til styret. Styret plikter å reseksjonere slik at den solgte parkeringsplassen legges som tilleggsdel til kjøper av garasje plassens seksjon.

Næringsseksjonen (snr 40) i Sameiet består av 9 parkeringsplasser i garasjekjelleren. De 9 parkeringsplassene er forbeholdt seksjonseiere i Sameiet Folke Bernadottes vei 2 på naboeiendommen gnr 50, bnr 296. Det er tinglyst bruksrett til 9 parkeringsplasser for gnr 50 bnr 296 og næringsseksjonen utgjør således de 9 plassene iht. denne tinglyste rettigheten (tinglyst 14 desember 2017 med dagboknr. 1403655). Eiere av seksjon 40 kan således kun selge sin eierandel i snr. 40 til seksjonseiere i gnr 50, bnr 296.

Seksjonseiere i snr 40 har kun tilgang til parkeringsplassene ned kjørerampen inn i garasjen via garasjeporten.

Eiere av garasje plassene har anledning til å leie ut garasje plassene, fortrinnsvis til andre seksjonseiere, men også til utenforstående.

Dersom det foreligger plikt til medlemskap i etablert velforening for området, skal Sameiet være medlem under gjeldende vilkår for velforeningen og kostnadene fordeles iht. punkt 6 i disse vedtektene.

### 2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Det kan fastsettes husordensregler.

### 3. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

### 4. BRUKEN AV EIENDOMMEN

#### 4.1 Generelt

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer blir holdt ryddig og rengjort.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret for egen kostnad anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicapplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer

en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

#### 4.2 Bygningmessige arbeider

Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### 4.3 Renovasjon

Renovasjonsstasjon/behold(ere) er plassert på fellesområdet, og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

### 5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag/dekker, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

For sameiets felles forpliktelser (se nærmere punkt 6 nedenfor) er den enkelte seksjonseier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes punkt 7.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektenes.

Dersom fellesarealene ikke vedlikeholdes og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv.

Seksjonseieren må i så fall varsle øvrige seksjonseiere i rimelig tid og seksjonseieren kan kreve kostnadene sine dekket av øvrige seksjonseiere jf. eierseksjonsloven § 37, jf. § 29.

### 6. VEDLIKEHOLD- OG DRIFTSOMKOSTNINGER

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles iht. sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk. Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

Alle bygningmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Bygningmessig (konstruksjonsmessig) vedlikehold av balkonger/terrasser med rekkverk vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

Kostnader til kabel-TV og eventuelt bredbånd skal fordeles likt på hver boligseksjon.

Seksjon 40 er kun forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av garasjekjelleren.

Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av garasjekjelleren skal fordeles mellom boligseksjonene med 50% i henhold til sameiebrøk og 50% skal deles mellom eierne av garasjeplassene. Garasjeplasseierne dekker disse kostnadene forholdsmessig etter antall eide parkeringsplasser hvor én garasjeplass utgjør én andel av kostnadene (dette inkluderer også eiere av seksjon 40).

### 7. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan fastsettes månedlig beløp til drift og vedlikehold av garasjeplassene som eiere av garasjeplassene er ansvarlig for. Kostnaden fastsettes pr. garasjeplass (inkluderer eiere av seksjon 40).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

## 8. ANSVAR FOR EGEN SEKSJON

Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte seksjonseiers bruksrett. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra avgrensningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Den enkelte seksjonseier har plikt til tilsyn og rensing av sitt avløp på balkong/terrasse, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Seksjonseierne er ansvarlig for vedlikehold av innvendige flater av balkong og/eller overflater på markterassene.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

## 9. OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsmessig eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre årsmøte har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

## 10. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem

skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

### 10.1 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

### 10.2 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre, styreleder og varamedlemmer
4. Budsjett med vedlikeholdsprogram
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 11. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært års møte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## 12. ÅRSMØTETS VEDTAK

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Næringsseksjonen har ikke stemmerett i saker som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 13. STYRET

### 13.1 Valg av styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som velges av årsmøtet.

Styrets medlemmer (inkl. styreleder) velges av årsmøtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

### 13.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### 13.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det anses nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**13.4 Habilitetsregler**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

**14. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og § 61 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40 annet punktum, § 58 annet ledd og § 62 tredje ledd.

**15. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

**16. ANSVAR UTAD**

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

**17. SEKSJONSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes anvendes.

**18. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

**19. EIERSEKSJONSLOVEN**

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

-o0o-

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4

Vedtatt på ordinært årsmøte 2020, endret på årsmøte 06.06.2023

### § 1. Formål

Husordensreglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel. De skal regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

### §2. Generelt

- a) Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av leietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
- b) Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

### §3. Ro og orden

- a) Det skal være ro mandag til fredag mellom kl. 23:00 og kl. 08:00.  
Fra fredag til søndag skal det være ro mellom kl. 24:00 og kl. 09:00.  
På søn- og helligdager skal det være ro.  
På 17. Mai gjelder reglene for fredag til søndag.
- b) Ved oppussing og annet støyende arbeid skal naboer varsles. Støyende arbeid avgrenses til tidsrommene på hverdager fra kl. 08:00 til kl. 20:00 og på lørdager fra kl. 09:00 til kl.18:00.  
På søn- og helligdager skal slikt arbeid unngås.
- c) Skal det avholdes fest/selskap må beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.  
Dette gjelder også fest/selskap på felles uteområder.

### § 4. Fellesområder inne og ute

- a) Fellesområdene skal holdes fri for personlige eiendeler/gjenstander (sko, statuer, malerier, osv). Sykler skal settes i sykkelstativ på utsiden av bygget, markert sykkeloppstillingsplass eller i sykkelbod i kjelleren. Barnevogner kan hensettes i sykkelbod i kjeller og i felles gang utenfor den enkeltes leilighet. Bildekk tillates vegghengt på egen parkeringsplass.
- b) Det er ikke tillatt å røke inntil fasaden på bakkeplan grunnet nærhet til beboeres soverom og leilighetenes luftinntak. Husk at røyking på egne balkonger/terrasser og felles utearealer med takterrasse ofte er rett under/ ved noens soveromsvindu. Vi anmoder beboerne om å vise hensyn.
- c) Eier/ beboer oppfordres til å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Skader etter hærverk, flytting m.m på sameiets eiendom og fellesarealer skal erstattes av beboeren.
- d) Det er ikke tillatt å montere parabol o.l på utvendig fasade.
- e) Forbud av mating av fugler og andre ville dyr på egne terrasser og balkonger på fellesområdet.

### § 5. Brann

- a) Den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med brannvarslingssystemet. Eier av seksjonen har ansvar for å informere hver beboer om dette. Beboerne skal opptre aktsomt i sin omgang med ild,

varmekilder, kokeplater o.l. slik at det ikke oppstår fare for brann eller brannutrykning.

- b) Rømningsveier (trapper og korridorer) skal alltid være frie for hinder i tilfelle brann. Se § 4 om orden i fellesområder.
- c) Det er forbudt å sperre branndører (dører som er merket med utgang eller nødutgang) eller la disse stå i åpen stilling. Styret og vaktmester kan uten varsel fjerne gjenstander som er til hinder for frie rømningsveier.
- d) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander nærmere enn 50 cm fra sprinkelhoder. Det er heller ikke tillatt å henge ting i røropplegget i taket. Dette gjelder også i bodene.
- e) Det skal kun brukes elektrisk grill eller gassgrill. Det er etter anbefaling fra Oslo Brann og redningsetat ikke tillatt å bruke kullgrill på den enkeltes balkong /terrasse grunnet stor fare for brannspredning.
- f) Gassbeholderen skal kobles fra grill når grillen ikke er i bruk. Ifølge direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap skal gassbeholdere tilhørende gassgrill, turutstyr e.l. ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng på grunn av eksplosjonsfare.

### § 6. Sikkerhet

- a) Inngangsdører, dør til garasje og inngangsdør til sykkel- og kjellerboder skal alltid være låst.
- b) Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.
- c) Bestilling av nye systemnøkler (Nøkkelen til bygget og den enkeltes leilighet) må skje via styret.
- d) Beboer har ansvar for enhver person som de slipper inn. Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har kjennskap til / slipper inn i egen leilighet.
- e) Ved mistanke om at uvedkommende har kommet seg inn i fellesområdene, eller at det har vært innbrudd i biler, leiligheter eller boder, skal styret kontaktes så snart det er mulig (ring politi 112 ved fersk gjerning). Det anmodes om at verdigjenstander ikke oppbevares synlig i verken biler eller boder.

### § 7. Utvendig solskjerming

- a) Boligen skal ha en harmonisk og helhetlig fasade. Beboernes valg av utvendig solskjerming er begrenset til markise, screens eller persienner i farge og utforming bestemt av styret.

#### **§ 8. Postkasseskilt og navneskilt på dører**

- a) Eier plikter å påse at dør og postkasse er utstyrt med navn på beboerne i seksjonen.
- b) For å ha en helhetlig merking i bygget, har styret valgt en skiltleverandør for sameiet. Merking som ikke er i samsvar med vedtatte retningslinjer kan bli fjernet uten forvarsel.

#### **§ 9. Avfallshåndtering**

- a) Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller andre eiendeler som skal kastes i innvendige fellesarealer eller utendørs på fellesarealer eller ved siden av søppelbrønnene.

#### **§10. Dyrehold**

- a) Alminnelig dyrehold er tillatt.
- b) Husdyr skal alltid være i bånd eller bur i ganger, garasjeanlegg og i øvrige innvendige og utvendige fellesarealer.
- c) Husdyr skal ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere.
- d) Husdyr må ikke medbringes på sameiets gressplener før de er luftet. Dette for å redusere mulighetene for at de urinerer eller gjør fra seg i gresset. Dersom husdyret likevel gjør fra seg, har vedkommende som er i følge med dyret plikt til å ta opp dyrets ekskrementer.

#### **§11. Beplantning**

- a) Sameiet ønsker å ha en helhetlig beplantning i og utenfor bygget. Ingen må plante eller plassere blomster, busker, trær eller lignende på innvendige eller utvendige fellesområder uten samtykke fra styret.

BVB Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Ullevål v/Lotta Ottosen  
 Sognsveien 70B, 0855 OSLO  
 E-post: lo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0179/25 . Vår ref.: 2381-1-20 Dato: 08.08.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Se Folke Bernadottes Vei 4  
 Organisasjonsnr: 923491031  
 Seksjonseier: Klakegg, Liv  
 Medeier: Gullerud, Erik  
 Leilighetsnummer: 20  
 Adresse: Folke Bernadottes Vei 4, 0862 OSLO  
 Seksjonsnummer: 20  
 Gnr. 50  
 Bnr. 492

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 92188841.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forsikring: Landkreditt Forsikring AS, forsikringsnummer 35746722 Parkering, tilleggsdeler til enkelte seksjoner Lån, sameiet har ikke lån De er i ferd med å installere vannmålere. Fellekostnadene og Garasjekostnaden øker med 15% fra 01.01.2025

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 850,85,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Bredbånd	336,00	
Garasje	402,50	
Fellesutgifter	3 759,35	
Oppvarming	1 353,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hefelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 501,-  
 Fradragsberettigede kostnader: 1,-

Annen formue: 10 084,-  
 Gjeld: 0,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

#### Kontaktinformasjon:

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

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Torunn Kirsten Hammer, e-post: [folkebernadottesvei4@styrerrommet.no](mailto:folkebernadottesvei4@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2381  
SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4

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

#### Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Norges idrettshøgskole: Sognsveien 220, 0863 Oslo. Møterom C1. 1.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### Annen informasjon

Denne innkallingen her inneholder oppdatert styretsarbeid.

#### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4

Sak 1

**Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Velges i møtet

---

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner "Velges i møte"

---

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

**Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. 2381 Årsregnskap 2024.pdf
  - 2. 2381 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
  - 3. 2381 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf
- 

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000

---

Sak 7

**Vedlikeholdsplan**

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

Sak til årsmøte:

Sameiet trenger en vedlikeholdsplan. Arbeidet med å få på plass en slik plan kan ikke igangsettes før det besluttes avsetning av midler til dette.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår å bygge opp et vedlikeholds fond ved årlig å sette av 5% av inntektene på egen konto

**Forslag til vedtak**

Sette av 5% av inntekten årlig på egen konto

Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

Vervene velges i årsmøte.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Styrets årsrapport**

Informasjon fra styret til årsmøte i Folke Bernadottess vei 4

Styret ble valgt på årsmøte 06.05.24 og konstituert 14. mai 2024. Alle styremedlemmer inklusive styreleder var nye i sine roller.

Kostnadene i Sameiet følges nøye av styret i samarbeid med OBOS forvaltning.

Likviditeten er presset og felleskostnadene ble derfor økt med 15% fra 01.01.25.

Det er avholdt 7 styremøter og én dugnad i september. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll og har blant annet jobbet med følgende saker:

- Oversikt over avtaler som er inngått og gjennomgang av disse, dette er et pågående arbeid som bør følges årlig for å fange opp eventuelle endringer leverandører gjør på serviceavtaler. I den forbindelse er Hjelpende hånd sagt opp. Styret arbeider med å innhente ny avtale.

- HMS: gjennomgang og oppfølging av HMS tas i forkant av hvert styremøte. I løpet av 2025 er det planlagt en brannøvelse for sameiet.

- Brunata vannmålere er installert i alle leiligheter. Forbruket rapporteres videre til Brunata hver dag per leilighet. Faktisk forbruk av varmtvann vil bli avregnet den enkelte seksjon etterskuddsvis første gang i 2026. Hver seksjon skal få tilgang til individuell avlesing av eget forbruk på nett, mer informasjon kommer når denne løsningen er på plass.

- Reklamasjonssak ovenfor utbygger Naturbetong og PEAB. Det er 3 forhold som er under forbedring:

- 1) Lekkasjer fra teknisk rom: tekniske installasjonene har fått en ekstra sjekk, og årsaken til de gjentatte trykkutiligningene skal være funnet og utbedret. Status per nå er at dette virker å være utbedret.
- 2) Varmepumpe på taket: Fortsatt noe støy, per i dag ikke utbedret og en pågående sak. Strømforbruket noe lavere enn tidligere år, men det fulle sparingspotensialet av varmepumpen er ikke oppnådd.
- 3) Fuktinnsig i kjeller (U1): Det er tre boder og tre parkeringsplasser som er berørt av fukt inn fra terreng eller garasje i U1. Her har det blitt injisert på nytt, og det ser ut til at forholdet er utbedret i 3 av 3 boder og på parkeringsplassene. Det er på nytt injisert i garasjen i tillegg til at det er lagt ny sementkant med blank epoxy på toppen mellom garasje/ Lecavegg for å forhindre smeltevann/regnvann fra å trenge inn via lecavegg og til bodareal.

Reklamasjonssaken håndteres for Sameiet av Charlotte Buck Christoffersen og Jan Terje Skalmøerud (tidligere styremedlemmer med jus og entreprenør bakgrunn) etter fullmakt fra nåværende styret. Vi ønsker i den anledning å takke for den pågående innsatsen som er gjort i deres fritid.

Styret setter pris på at så mange deltar på dugnad. Dugnadsarbeid er viktig for sameiet da det er mange små og store oppgaver som blir løst i fellesskap, det er positivt at så mange deltar som også bidrar til å skape et godt bomiljø.

Forrige styre pekte på viktigheten av at sameiet starter oppbygging av et vedlikeholdsfond. Nåværende styre har startet dette i 2025. Det vil være et gjentakende punkt på styremøtene i det kommende arbeidsåret.

SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4  
ORG.NR. 923 491 031, KUNDENR. 2381

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 068 296	1 936 662	2 068 000	2 259 000
Andre inntekter	3	18	335 332	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 068 314</b>	<b>2 271 994</b>	<b>2 088 000</b>	<b>2 279 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 026	-39 647	-35 000	0
Styrehonorar	5	-120 750	-102 500	-108 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-6 643	-7 905	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-78 970	-74 995	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-59 389	-151 974	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-483 825	-388 416	-327 000	-382 000
Forsikringer		-134 922	-121 718	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-483 477	-413 136	-461 000	-523 000
Energi/fyring		-433 393	-651 340	-450 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 644	-170 762	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	10	-168 672	-188 544	-141 000	-146 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 197 710</b>	<b>-2 310 937</b>	<b>-2 018 000</b>	<b>-2 158 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-129 396</b>	<b>-38 943</b>	<b>70 000</b>	<b>121 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 793	3 043	0	0
Finanskostnader	12	-41	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 752</b>	<b>3 043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-113 645</b>	<b>-35 900</b>	<b>70 000</b>	<b>121 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-113 645	-35 900		

SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4  
ORG.NR. 923 491 031, KUNDENR. 2381

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	22 302
Forskuddsbetalte kostnader		20 095	13 782
Andre kortsiktige fordringer	13	32 036	0
Driftskonto OBOS-banken		387 350	539 707
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>439 551</b>	<b>575 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>439 551</b>	<b>575 791</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		317 691	431 336
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>317 691</b>	<b>431 336</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 044	8 543
Leverandørgjeld		94 816	133 581
Skyldige offentlige avgifter		0	288
Annen kortsiktig gjeld		0	2 043
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>121 860</b>	<b>144 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>439 551</b>	<b>575 791</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 13.03.2025			
Styret i Sameiet Folke Bernadottes Vei 4			
Omar El Fakiri /S/	Torunn Kirsten Hammer /S/	Svein Øystein Kjøberg /S/	
Liv Klakegg /S/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 235 796
Oppvarming	511 452
TV/Bredbånd	157 248
Garasje	109 200
Garasje FB2	37 800
Garasje	16 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 068 296</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	18
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>18</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 026
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 026</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 750.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 643.

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

Juridisk bistand	-25 422
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 093
Din Mentor AS	-23 625
BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS	-5 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 389</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-265 697
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 753
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 036
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 796
Kostnader dugnader	-2 969
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-483 825</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-329 697
Renovasjonsavgift	-153 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-483 477</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 331
Datautstyr	-1 778
Vaktmestertjenester	-39 420
Renhold ved firmaer	-68 130
Snørydding	-15 675
Gressklipping	-26 875
Andre fremmede tjenester	-1 038
Andre kontorkostnader	-528
Bank- og kortgebyr	-2 897
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-168 672</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	12 409
Renter bank	2 804
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	580
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>15 793</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-41
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-41</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	12 409
Garasjeleie desember 2024	1 400
Langseth Advokatfirma DA, klientkonto pr. 31.12.2024	18 227
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>32 036</b>

**ÅRSREGNSKAPET**

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

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

Driftsinntektene er **kr 2 068 314**.

Driftskostnadene er **kr 2 197 710**, og er noe høyere grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat **kr -113 645** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

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

**Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 317 691**.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med **kr 382 000**.

- Forliksmøte med frist. Ca september
- Kommunaleavgifter, fyring og forsikring øker (økt ca 15-20% hvert år siste 3 årene).

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

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og garasje inkludert fra 01.01.2025.

Bla: Økning grunnet bygge vedlikeholdsfond til prosjekter frem i tid.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdey Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balanse per 31. desember 2024</li> <li>• Resultatregnskap 2024</li> <li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li> </ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

### Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 09:25:47 UTC



Penneo Dokumentnr: J1C1Q-M54J/TZ32I/T634X-VF7OZ-INGDT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 2381 Selskapsnavn: SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 4

Organisasjonsnummer: 923491031

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Norges idrettshøgskole: Sognsveien 220, 0863 Oslo. Møterom C1. 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Velges i møtet

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne Lars Nordsletten

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000 \*inkludert prosjekthonorar

✓ Vedtatt.

### 7. Vedlikeholdsplan

Sak til årsmøte:

Sameiet trenger en vedlikeholdsplan. Arbeidet med å få på plass en slik plan kan ikke igangsettes før det besluttes avsetning av midler til dette.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår å bygge opp et vedlikeholds fond ved årlig å sette av 5% av inntektene på egen konto

#### Forslag til vedtak:

Sette av 5% av inntekten årlig på egen konto

✓ Vedtatt.

### 8. Valg av tillitsvalgte

Vervene velges i årsmøte.

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Torunn Kirsten Hammer

Følgende stilte til valg:

Torunn Kirsten Hammer

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Broch-Due

Følgende stilte til valg:

Kristin Broch-Due

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Yngve Foss

Magnus Horn Strømmen

Følgende stilte til valg:

Yngve Foss

Magnus Horn Strømmen

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Stig Peter Brunell

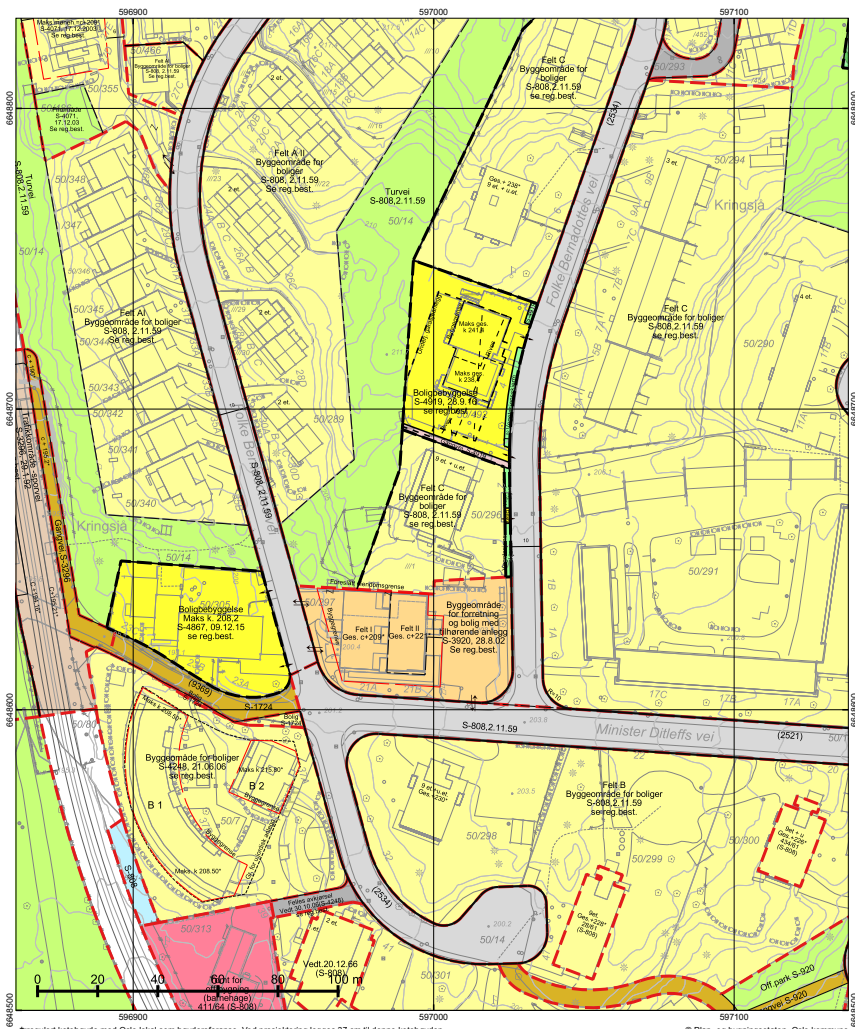
Lars Nordsletten

Følgende stilte til valg:

Stig Peter Brunell

Lars Nordsletten




































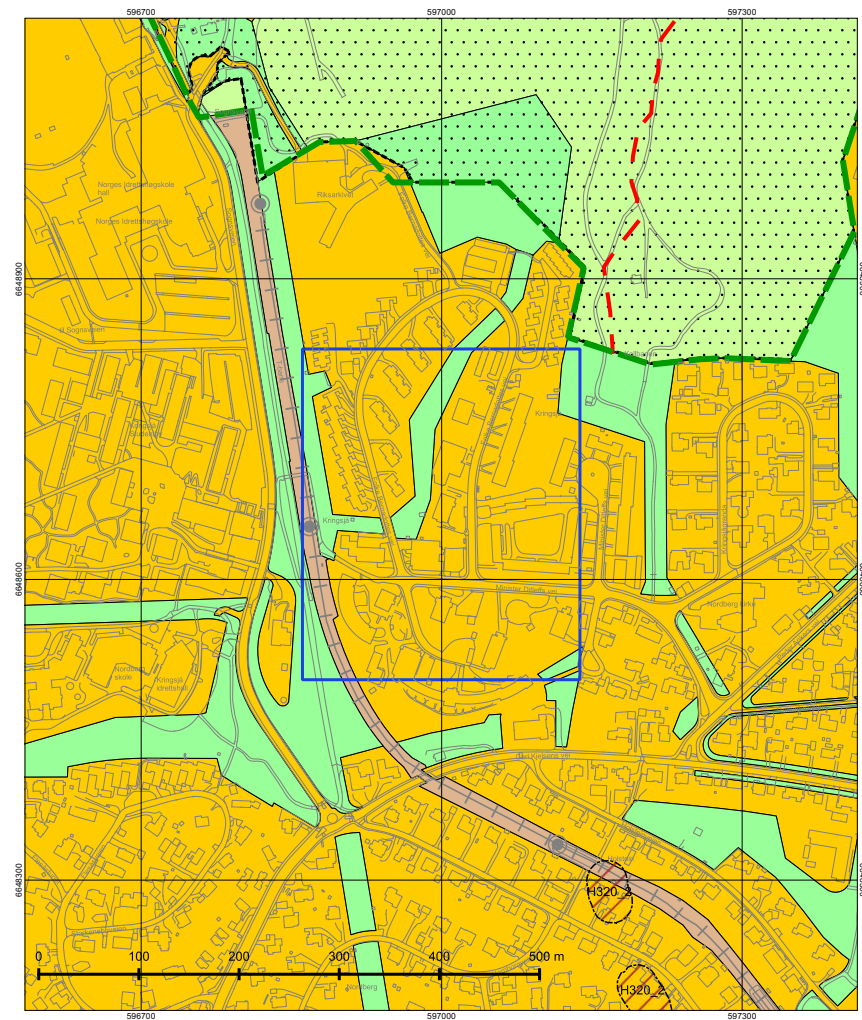


<p>Dato: 20.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan 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</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– 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</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 2</p> <p>Gnr/Bnr: 50/296</p>	<p>PlottID/Best.nr: 144825/ 86514494</p> <p>Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</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>	<b>Reguleringskart</b>		<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</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– 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</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: FOLKE BERNADOTTES VEI 2</p> <p>Gnr/Bnr: 50/296</p>	<p>PlottID/Best.nr: 144825/ 86514494</p> <p>Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP</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 - Formåलगrensning
	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 sone 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



BVB EIENDOMSMEGLING AS  
V/LOTTA OTTOSEN  
SOGNSVEIEN 70B  
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 23-0179/25  
Vår referanse: 3802317/26844451  
Bestilling: C3 2025-08-06 49

Dato  
06.08.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 620229    **Embete:** 200    **Registrert:** 3.6.2019    **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	50	492	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2019/620229/200  
Attesteringsdtpunkt 2025-08-06 09:13

Side 1 av 18

**Melding til tinglysing**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med bruksfelle - Seksjonering

**Rekvirent av tinglysing**  
Tinglystingsnr: 971040238  
Navn: OSLO KOMMUNE PLAN-OG  
Adresse: Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr: 943756813  
Navn: NORGES HANDIKAPFORBUND OSLO  
Bruksenh. Adresse: Postboks 9217 Grenland, 0134 OSLO

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr: 0301  
Gnr: 50  
Bnr: 492

Løpenummer for forretning: 6025-5463  
Vedlegg: Ja

**Plan- og bygningsstaten**  
TEKNISK FAGAVDELING  
RETT KOPPI 8/5-11

**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Førmålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv utareal
0301	50	492	0	1	40 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	2	47 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	3	45 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	4	46 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	5	80 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	6	63 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	7	90 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	8	45 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	9	46 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	10	94 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	11	63 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	12	90 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	13	45 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	14	46 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	15	94 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	16	63 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	17	90 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	18	45 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	19	46 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 620229 Tinglyst: 03.06.2019  
STATENS KARTVERK

03.05.2019 10:51

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2019/620229/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-06 09:13

Side 2 av 18



Attestert kopi av dok.nr. 2019/620229/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-06 09:13

Side 3 av 18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sammehvøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksekusivt utareal
0301	50	492	0	20	94 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	21	63 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	22	80 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	23	85 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	24	107 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	25	63 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	26	90 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	27	85 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	28	107 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	29	63 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	30	90 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	31	85 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	32	107 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	33	63 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	34	90 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	35	85 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	36	107 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	37	63 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	38	90 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	39	157 / 3085	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	50	492	0	40	123 / 3085	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

03.06.2019 10:51

Side 2 av 2



Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrevirenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn Oslo, Plan- og bygningsetaten	Kommunens adresse Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kontaktperson 1901 90 575 BENEDICTE FJELLNEIT
---	--	---

**1. Opplysninger om Innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Dalan advokatfirma DA v/advokat Jan-Erik Nielsen	Fødselsnr./Org.nr. 982 470 250	E postadresse nielsen@dalan.no
Adresse Postboks 1214 Vikta	Postnummer 0110	Poststed Oslo
		Telefonnummer 23 30 86 00

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunensnr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 50	BnÅsnr. 492	Festensr.
----------------------	------------------------	----------------	----------------	-----------

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 sifre)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943756813	NORGES HANDIKAPFORBUND OSLO	1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn søkete seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadsens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål		Sammehvøk (teller)		Tilleggsareal											
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = landsseksjon bolig	SN = landsseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.										
1	B	40	B	13	B	45	B	25	B	63	B	37	B	63	B	49
2	B	47	B	14	B	46	B	26	B	90	B	38	B	90	B	50
3	B	45	B	15	B	94	B	27	B	85	B	39	B	157	B	51
4	B	46	B	16	B	63	B	28	B	107	B	40	N	123		52
5	B	80	B	17	B	90	B	29	B	63	B	41				53
6	B	63	B	18	B	45	B	30	B	90	B	42				54
7	B	90	B	19	B	46	B	31	B	85	B	43				55
8	B	45	B	20	B	94	B	32	B	107	B	44				56
9	B	46	B	21	B	63	B	33	B	63	B	45				57
10	B	94	B	22	B	90	B	34	B	90	B	46				58
11	B	63	B	23	B	85	B	35	B	85	B	47				59
12	B	90	B	24	B	107	B	36	B	107	B	48				60
Sum tellere		3085		Nevner =		3085										

Dato: 20/2-19 Innsenderens underskrift: [Signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2019/620229/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-08-06 09:13

Side 4 av 18

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i etterskjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelse eller planrunnlagt

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utøppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Date: 20/9-19 Innsenderens underskrift: [Signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2019/620229/200  
Attesteringsstidspunkt 2025-08-06 09:13

Side 5 av 18

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjøller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil ikk dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 19.02.2019	[Signature]	FOR NORGES HANDELSFORBUND OSLO AS
Oslo, 19.02.2019	[Signature]	STIG NYVINDEN INT. GENERALULLNANT
Oslo, 19.02.2019	[Signature]	FOR NORGES HANDELSFORBUND OSLO AS
Oslo, 19.02.2019	[Signature]	JORAHN SANDVOLD INT. GENERALFULLMKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.
0301	Oslo	50	492	
Dato	Underskrift	Stempel		
25.19	[Signature]			

Date: 20/9-19 Innsenderens underskrift: [Signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4



**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

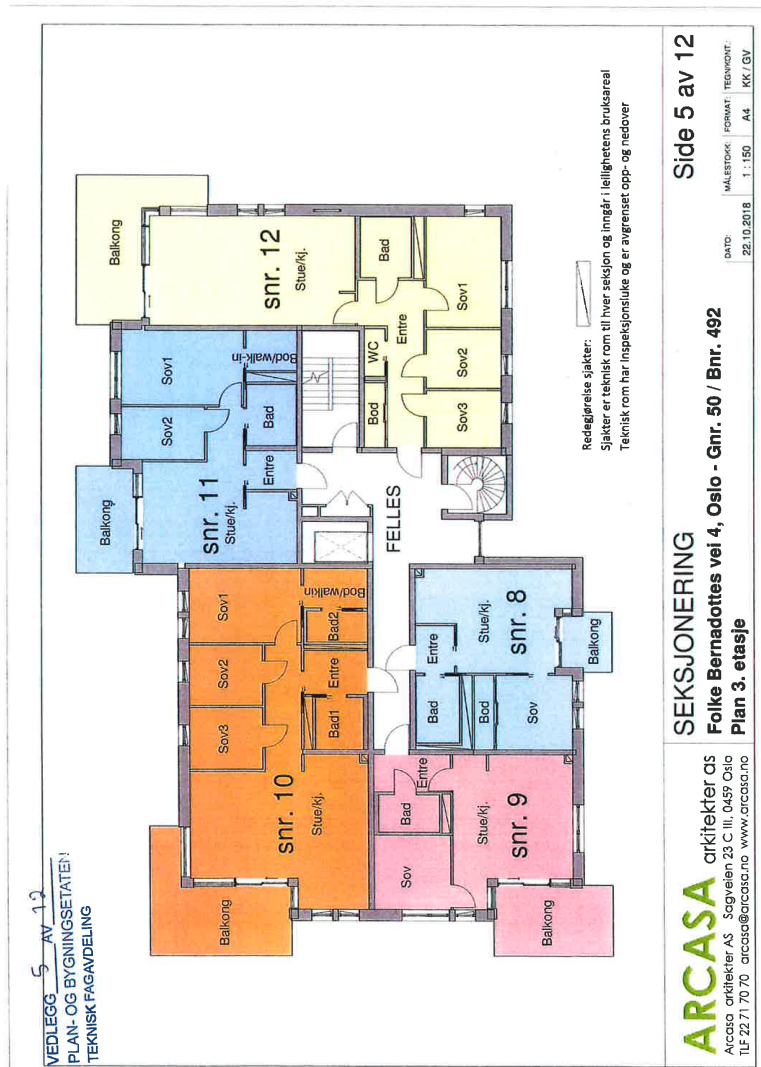
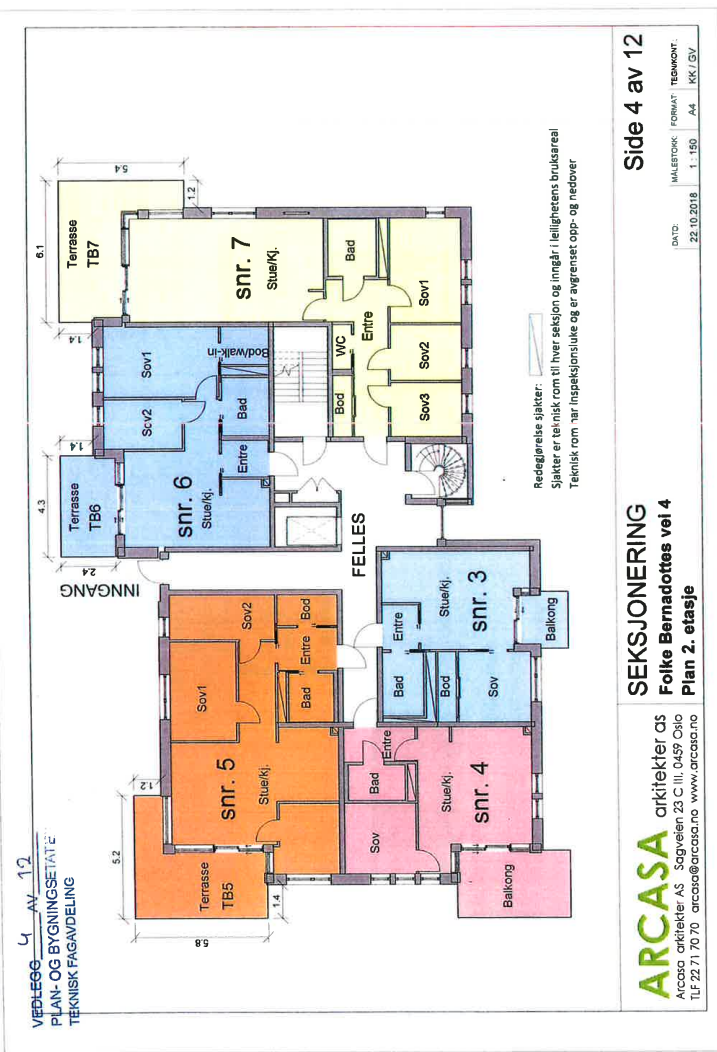
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

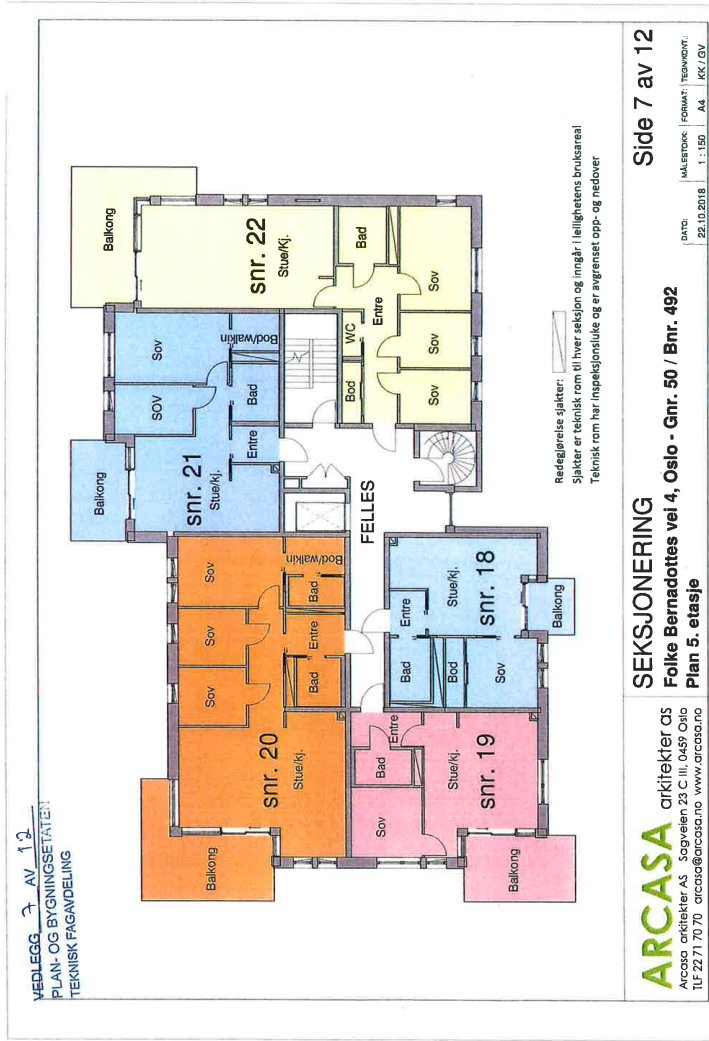
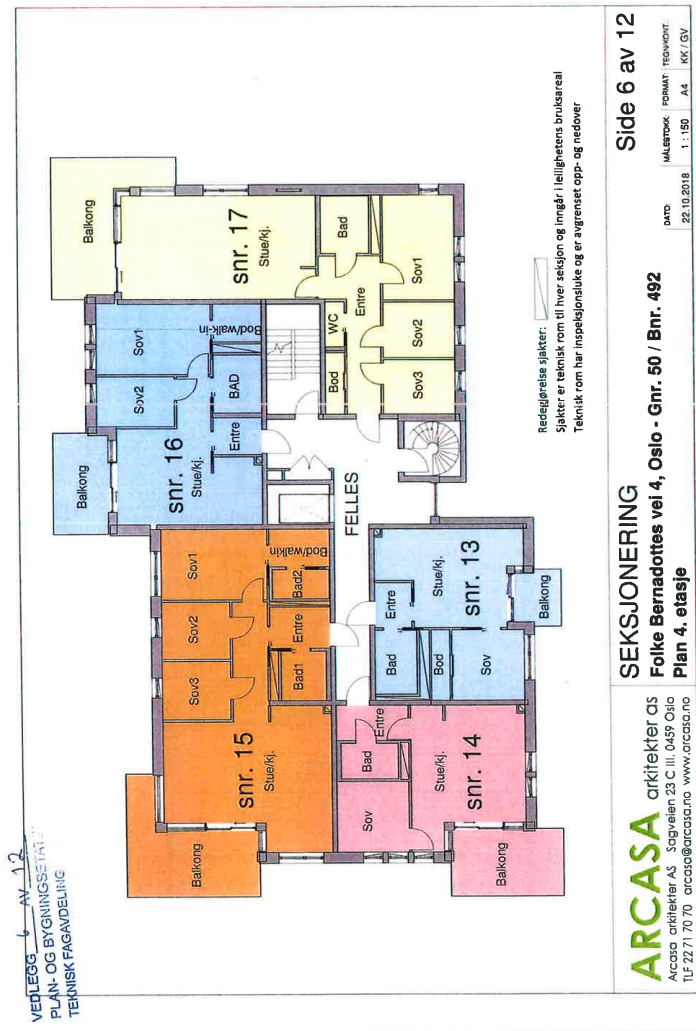
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samsleibruk (tafelte)			Tilleggsareal			
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleiseksjon bolig	S/N = samleiseksjon næring	For mål	Brak (tafelte)	Tilleggsareal	S/N for mål	Brak (tafelte)	Tilleggsareal
61					85		109			133
62					86		110			134
63					87		111			135
64					88		112			136
65					89		113			137
66					90		114			138
67					91		115			139
68					92		116			140
69					93		117			141
70					94		118			142
71					95		119			143
72					96		120			144
73					97		121			145
74					98		122			146
75					99		123			147
76					100		124			148
77					101		125			149
78					102		126			150
79					103		127			151
80					104		128			152
81					105		129			153
82					106		130			154
83					107		131			155
84					108		132			156
Sum tellere							Nevner =			

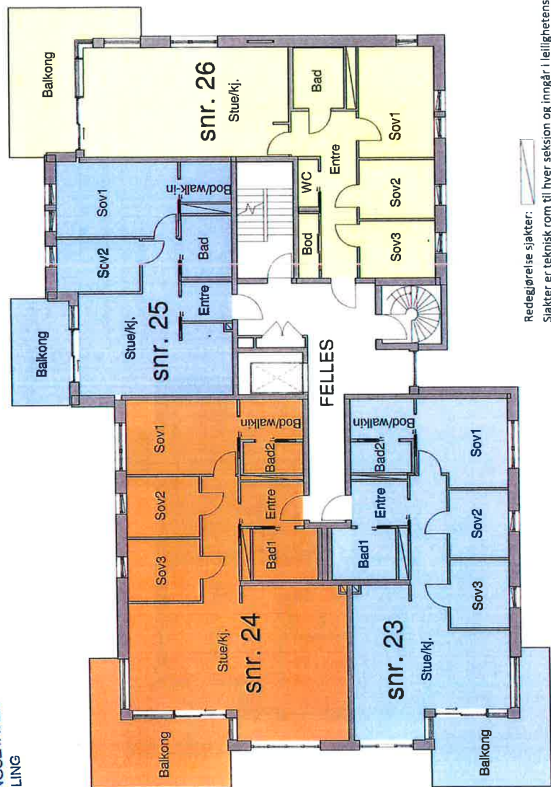
Dato: 20/12-19 | Innsenderens underskrift: [Signature]









VEDLEGG 8 AV 12  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGDELING


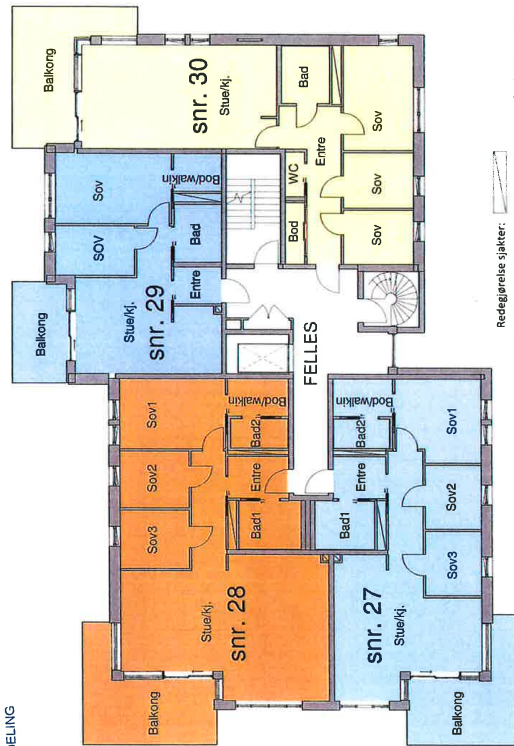
Redegjørelse sjakter:

 Sjakter er teknisk rom til hver seksjon og inngår i leilighetens bruksareal  
 Teknisk rom har inspeksjonsluke og er avgrenset opp- og nedover

**SEKSJONERING**
**Folke Bernadottes vei 4, Oslo - Gnr. 50 / Bnr. 492**  
**Plan 6. etasje**
**ARCASA** arkitekter AS  
 Arcasa arkitekter AS, Sagvæien 23 C III, 0459 Oslo  
 Tlf 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Side 8 av 12

 DATO: 22.10.2018  
 MALESTOKK: 1:150  
 FORMAT: A4  
 TEKNOLOGI: KK/GV

 VEDLEGG 9 AV 12  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGDELING


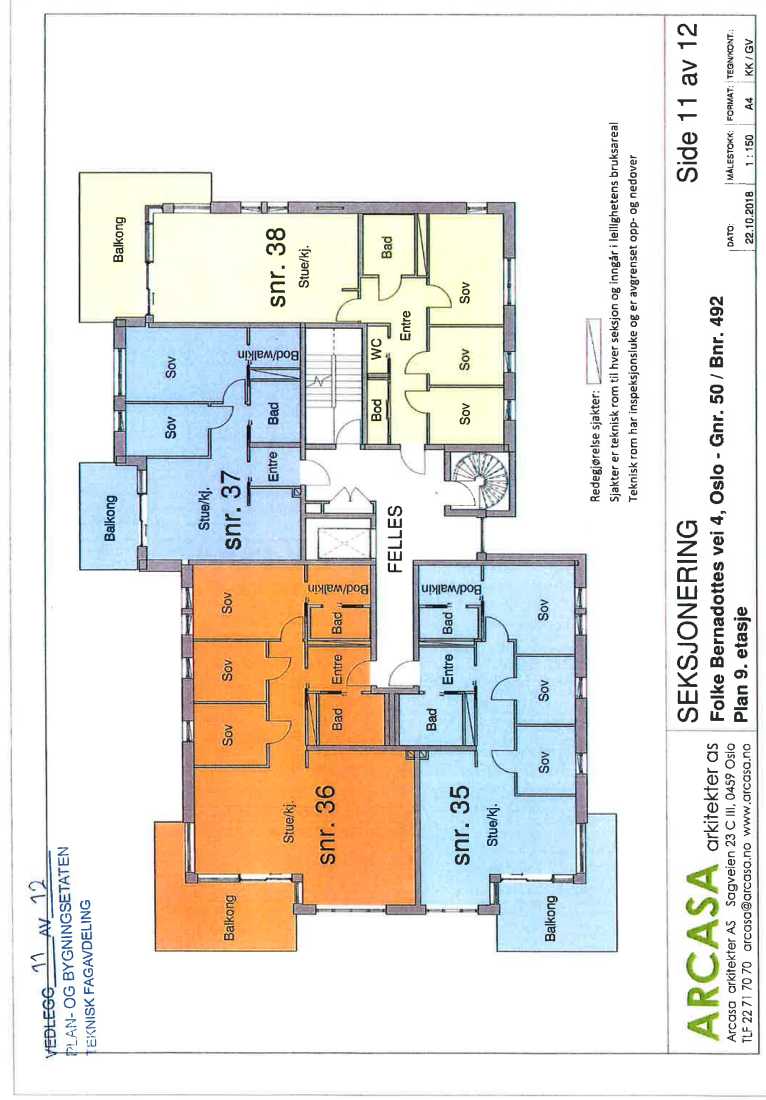
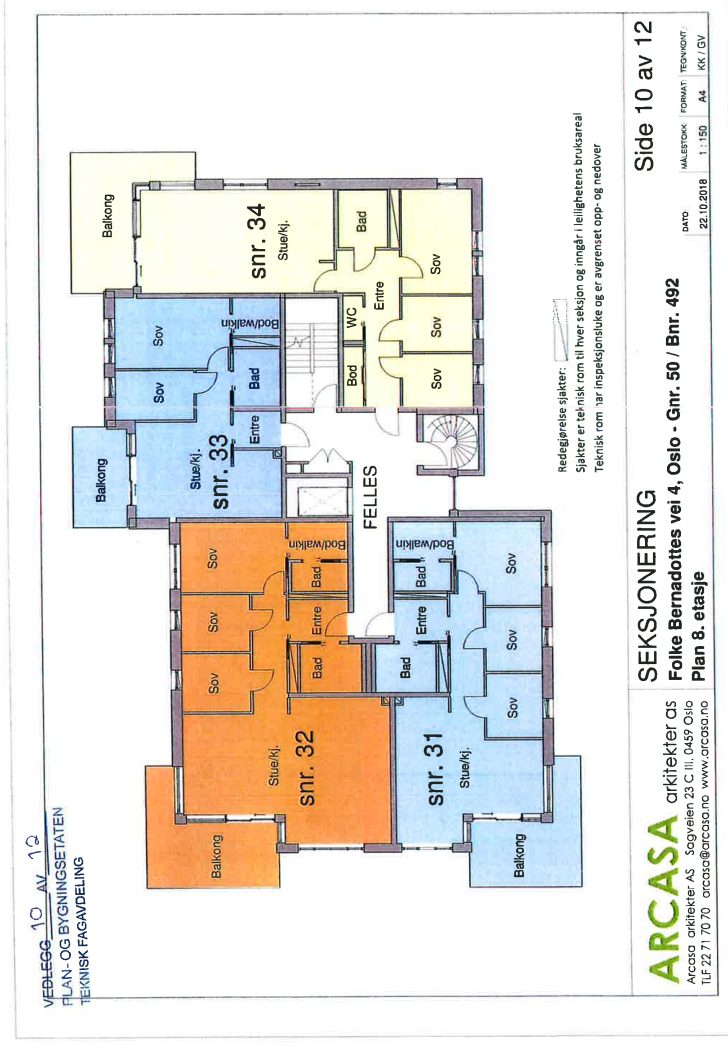
Redegjørelse sjakter:

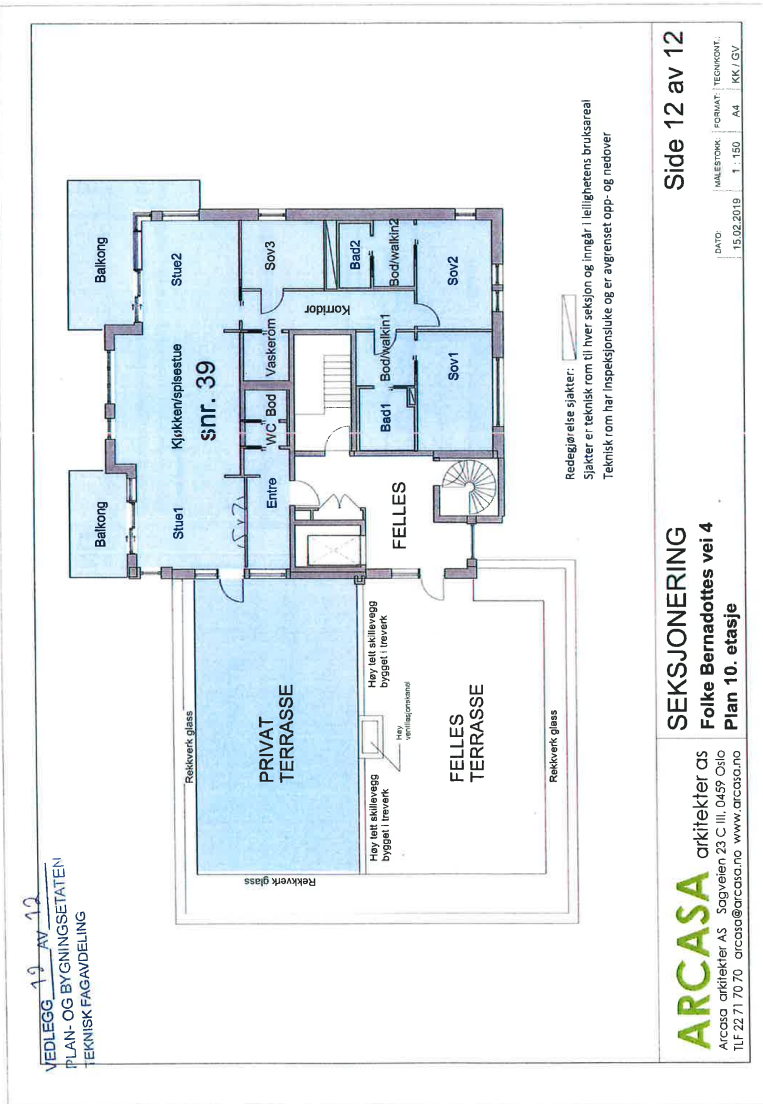
 Sjakter er teknisk rom til hver seksjon og inngår i leilighetens bruksareal  
 Teknisk rom har inspeksjonsluke og er avgrenset opp- og nedover

**SEKSJONERING**
**Folke Bernadottes vei 4, Oslo - Gnr. 50 / Bnr. 492**  
**Plan 7. etasje**
**ARCASA** arkitekter AS  
 Arcasa arkitekter AS, Sagvæien 23 C III, 0459 Oslo  
 Tlf 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Side 9 av 12

 DATO: 22.10.2018  
 MALESTOKK: 1:150  
 FORMAT: A4  
 TEKNOLOGI: KK/GV







BVB EIENDOMSMEGLING AS  
V/LOTTA OTTOSEN  
SOGNSVEIEN 70B  
0855 OSLO

Bestiller: info@ambia.com  
Deres referanse: 23-0179/25  
Vår referanse: 3802325/26844494  
Bestilling: C3 2025-08-06 48

Dato  
06.08.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 1403655    **Embete:** 200    **Registrert:** 14.12.2017    **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	50	492	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 89 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1403655/200  
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 09:13

Side 1 av 1



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Org.nr.: 971 040 823



Saksnr.: 201706235 - 5

## RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 50/296, 492.

BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:

Gnr. 50 bnr. 296 skal ha bruksrett til 9 plasser til biloppstilling i garasje på gnr. 50 bnr. 492.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige cieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer Braksnummer  
50 492

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

*Janne Nørvik*    *Pål H. Johnson*

For eiendom 50/492: Oslo 8. desember 2017    987 736 615

Sted    Dato    Samlet Folke Bernadottes vei 2    Org nr. 9 siffer  
Hjemmelshaver



Rett kopi bekreftes



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.: Geir Vågen    Vår ref.: 201716417-7    Saksbeh.: Torbjørn Larsen    Dato: 19.02.2018  
Oppgis alltid ved henvendelse    Arkivkode: 531

Byggeplass: FOLKE BERNADOTTES VEI 4    Eiendom: 50/296/0/0  
Tiltakshaver: FOLKE BERNADOTTESVEI 4 AS    Adresse: c/o AS Naturbetong Sørkedalsveien  
7, 0369 OSLO  
Søker: ARCASA ARKITEKTER AS    Adresse: Sagv 23 C III, 0459 OSLO  
Tiltakstype: Bod/garasje    Tiltaksart: Riving

## Ferdigattest - Folke Bernadottes vei 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av garasjeanlegg, mottatt 08.02.2018.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716417			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan for riving	D-01	11.04.2017	1/12

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift er oppfylt, jf. TEK 17 §§ 9-8 og 9-9.

Saksnr: 201716417-7

Side 2 av 2

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2018 av:

Torbjørn Larsen - saksbehandler  
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

FOLKE BERNADOTTESVEI 4 AS, c/o AS Naturbetong Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO,  
sh@naturbetong.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.: Torill Solberg Wikstrøm    Vår ref.: 201705305-147    Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken    Dato: 05.03.2020  
Oppgis alltid ved henvendelse    Arkivkode: 531

Byggeplass: FOLKE BERNADOTTES VEI 4    Eiendom: 50/492/0/0  
Tiltakshaver: FOLKE BERNADOTTESVEI 4 AS    Adresse: c/o AS Naturbetong, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO  
Søker: ARCASA ARKITEKTER AS    Adresse: Sagv 23 C III, 0459 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus    Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Folke Bernadottes vei 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 19.02.2020. Eiendommen hadde tidligere adresse Folke Bernadottes vei 2.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705305			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	D-05	29.03.2017	1/23
Plan 2 etasje og plan 3 etasje	A11.0-003	29.03.2017	1/27
Plan 4 etasje og plan 5 etasje	A11.0-004	29.03.2017	1/28
Plan 6 etasje og plan 7 etasje	A11.0-005	29.03.2017	1/29
Plan 8 etasje og plan 9 etasje	A11.0-006	29.03.2017	1/30
Lengdesnitt	A14.0-001	29.03.2017	1/32
Snitt BB	A14.0-003	29.03.2017	1/33
Plan kjeller	A11.0-001	29.06.2018	65/7
Situasjonsplan	D-01	25.09.2018	90/5
Overvannsplan	L105	11.09.2018	90/7
MFUA-plan			90/8
Plan 1 etasje	A11.0-002	25.09.2018	90/9
Fasade nordøst og sørvest	A15.3-001	10.12.2018	121/6
Fasade nordvest	A15.3-002	10.12.2018	121/7
Fasade sørøst	A15.3-003	10.12.2018	121/8
Plan 10 etasje og takplan	A11.0-007	05.03.2019	126/3

Saksnr: 201705305-147

Side 2 av 2

Landskapsplan	L100	08.04.2019	131/3
Snitt gangvei	L500	05.03.2019	131/4

### Sluttrapport for avfallshåndtering

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

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling  
Områdeutvikling byggesak

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler  
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

FOLKE BERNADOTTESVEI 4 AS, c/o AS Naturbetong, Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



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](http://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

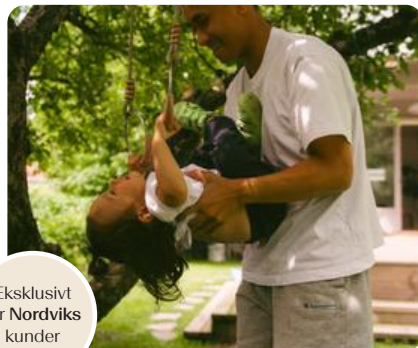
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://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: **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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

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

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE** medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

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

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

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

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

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

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r 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 avvike 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 AVTALERETTLIGE 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 4 0862 OSLO

Betegnelse: Gnr 50, bnr 492, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

**Budet gis med følgende forutsetning:**

Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

**Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

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

Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

**Budgiver**

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



