

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

FOLKE BERNADOTTES VEI 22 A

PRISANTYDNING
15 500 000,-

Oppgradert og påkostet rekkehus med utleiedel. Markterrasse.
Peisovn. Garasje med elbillader. Nær marka.

BRA-I
136 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Folke Bernadottes vei 22 A – et lunt, innholdsrikt og svært funksjonelt familiehjem over tre plan, med utleiedel med egen inngang. Her bor man tilnærmet innsynsfritt, med furutrær tett på huset, fuglekvister, kveldssol over Vettakollen og en hyggelig markterrasse på ca. 20 m² med utekjøkken og plassbygd utesofa.

Kort fortalt:

- Utleiedel med egen inngang, kjøkken, bad og soverom
- Skattefrie leieinntekter på 13 900 kr/mnd inkl. strøm og internet
- Totalrenovert i 2018–2020 med etterisolering, ny fasade og balansert ventilasjon
- To moderne bad fra 2019, samt praktisk vaskerom
- Gulvvarme, ventilasjon og stekeovn kan styres via app
- Kvik-kjøkken med Siemens-hvitevarer, Quooker og integrert mikro
- Sosial stue/kjøkken-løsning med gulv av Douglasgran og peisovn fra Rais
- Smarte barnerom med plassbygde køyesenger/hems og mye lagring på kaldloft
- Garasjeplass m/elbillader
- 2 min til Meny, 4 min til T-bane/Kiwi og 14 min til Nationaltheatret
- Ski in/ski out til Nordmarka, kort vei til Sognsvann, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Rekkehus
Eierform	Selveier
Bruksareal (BRA)	136 m²
BRA-I	136 m²
Tomteareal	7143 m²
Antall rom	6
Antall soverom	4
Byggeår	1965
Energimerking	C - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 15 500 000,-
Andel fellesformue	kr 107 162,-
Felleskostnader/mnd	kr 3 772,-
Primær formuesverdi	kr 3 875 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 15 500 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 387 500

VISNINGER

14.06.2026 kl. 13:00 -14:00

16.06.2026 kl. 17:00 -18:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Velkommen inn

Folke Bernadottes vei 22 A er et innholdsrikt og gjennomtenkt rekkehus med uvanlig mye funksjonalitet på arealet. Her får man tre soverom i hoveddelen, moderne familiebad, sosial stue/kjøkken-løsning, lun markterrasse, svært gode lagringsmuligheter og en kjeller med egen inngang som gir fleksible bruksmuligheter og har potensiale for gode leieinntekter.

Boligen kombinerer tekniske oppgraderinger, smarte familieløsninger og en tydelig naturnær bokvalitet. Med furutrær tett på huset, skjermet uteplass, morgensol på kjøkkensiden og kveldssol over Vettakollen på stuesiden, får man en sjelden kombinasjon av effektiv hverdagsbolig med markanær beliggenhet.

Ditt nye hjem

Entré:

Boligen ønsker velkommen via et praktisk vindfang i 1. etasje, med flislagt gulv, klesheng og inngangsdør med glassfelt. Entreen ble oppgradert i 2024 med nye fliser og malte overflater, og gir et ryddig førsteinntrykk. En frostet glassdør videre inn mot kjøkkenet slipper lyset gjennom, samtidig som inngangspartiet skjermes fra oppholdsrommene – en praktisk detalj i en aktiv familiehverdag.

Rekkehuset er gjennomgående oppgradert i perioden 2018/2019, med blant annet nytt elektrisk anlegg, nye vann- og avløpsrør i seksjonen, etterisolert på innsiden, 3-lags isolerglass, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og omfattende innvendige arbeider. Kjelleren er omsøkt og godkjent for varig opphold, og fungerer i dag som en utleiedel med egen inngang. I regi av sameiet ble det drenert og etterisolert under bakken, og fasade/yttervegger ble oppgradert med ny kledning og etterisolering. Boligen er i dag et innholdsrikt rekkehus over tre plan med høy arealutnyttelse, moderne tekniske løsninger og gode bruksmuligheter for en familie.

Stue og spisestue:

Stuen er et lunt og behagelig oppholdsrom med én-stavs parkett, store glassflater og direkte utgang til markterrassen. Planløsningen gir fine siktlinjer gjennom etasjen, og den halvåpne forbindelsen mellom stue, spiseplass og kjøkken skaper en sosial ramme rundt hverdagen. Her kan man være sammen på tvers av sonene, samtidig som kjøkkenet er noe skjermet fra selve oppholdsrommet.

Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og den effektive peisovnen fra Rais gir både varme og stemning gjennom vinterhalvåret. Kombinasjonen av etterisolering, nye vinduer og balansert ventilasjon gjør boligen lun og energieffektiv, og selger opplyser at huset er enkelt å holde varmt også i kaldere perioder. Fra stuen åpner glassdøren ut mot terrassen, furutrærne og den grønne hagesiden – en kvalitet som gir rommet en tydelig kontakt med naturen utenfor.

Kjøkken:

Kjøkkenet i 1. etasje er fra Kvik og er praktisk utformet, med god skap- og benkeplass, kjøkkenøy og glatte fronter. Hvitvarer fra Siemens er integrert i innredningen, og stekeovnen har innebygd mikrobølgeovn og kan programmeres via appen Siemens Home Connect. Dette gir en moderne og fleksibel kjøkkenhverdag – enten man ønsker enkel oppvarming, effektiv matlaging eller å kunne tidsstyre ovnen.

Kjøkkenet er også utstyrt med Quooker Fusion Square Black, en svært praktisk detalj for rask matlaging, te, kaffe og rengjøring. Morgensolen kommer inn på kjøkkensiden og gir en lys og hyggelig start på dagen. Avtrekk er integrert med direkte mekanisk utsug via yttervegg, og det er synlig komfyrvakt.

Markterrasse og uteplass:

Fra stuen er det direkte utgang til en markterrasse på ca. 20 m². Terrassen er innredet med utekjøkken, lagringsbod og plassbygde sittebenker rundt et flott furutre. Her får man en lun og privat uteplass med en nærmest skogaktig karakter, der de store furutrærne, fuglekvitte og grøntdraget rundt huset setter en tydelig ramme.

Uteplassen oppleves skjermet fra innsyn, blant annet som følge av nivåforskjeller i terrenget. Midtsommers er det sol på terrassen fra formiddagen og til solen går ned bak Vettakollen på kveldstid. Den plassbygde utesofaen er et lunt hjørne og gjør terrassen særlig hyggelig fra de første varme vårdagene og utover høsten.

Trappegang og lagring:

Trappen forbinder boligens tre plan og gir en praktisk internflyt mellom hoveddel og kjeller. Mellom 1. og 2. etasje er det et nyttig lagringskott, velegnet til renholdsutstyr og andre ting man ønsker lett tilgjengelig. Boligen har for øvrig uvanlig god lagringskapasitet for størrelsen, blant annet med kaldtloft og isolert loftsluke.

Tilstandsrapporten bemerker enkelte forhold ved innvendige trapper, blant annet at håndløper på vegg bør monteres og at åpning i rekkverk bør reduseres av hensyn til sikkerhet. Dette er forhold kjøper bør gjøre seg kjent med i rapporten.

Soverom 1 med hems:

Det ene soverommet i 2. etasje er smart utnyttet med plassbygget køyeseng og hems, der deler av kaldtloftet er innlemmet for å gi ekstra høyde og økt romfølelse. Løsningen gir et barnerom med både soveplass, lekesone og god arealutnyttelse. Originalt furugulv og malte overflater gir rommet en varm karakter.

Soverom 2:

Soverommet har originalt furugulv, malte vegger og fransk balkong. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har avsatt plass til garderobeløsning og en hems som kan tilrettelegges for forskjellige bruksområder.

Soverom 3:

Hovedsoverommet har originalt furugulv, malte overflater og plass til dobbeltseng med nattbord. Rommet har garderobeløsning/kleskott og er et rolig og funksjonelt soverom. Som i resten av boligen er arealene effektivt utnyttet, med god balanse mellom funksjonalitet og estetikk.

Dusjbad/WC i 2. etasje:

Familiebadet i 2. etasje ble renoveret i 2019 og er et moderne og romslig bad med flislagt gulv og vegger, elektriske varmekabler og integrert effektbelysning. Badet er innredet med servantskap med glatte fronter, heldekkende servant, stort veggspil, vegghengt toalett med innebygget systerne og dusjhjørne med glassvegger, regndusj og hånddusj.

Gulvvarmen kan styres via app, og rapporten opplyser at det er tilstrekkelig fall til sluk. Det er også utført hulltaking i bakenforliggende konstruksjon fra soverom, uten at det ble påvist fukt/avvik i kontrollert område.

Kjeller/utleiedel:

Kjelleretasjen er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og godkjent for varig opphold. Den er innredet som en separat utleiedel med egen inngang utenfra, i tillegg til intern forbindelse via felles trapp. Dette gir boligen en verdifull fleksibilitet – enten som utleiedel, ungdomsavdeling, gjestedel, hjemmekontor eller ekstra plass for storfamilien. Etasjen inneholder stue med kjøkken, soverom, bad/wc og tilgang til vaskerom/bodfunksjoner.

Rommene i kjelleren har elektriske varmekabler i gulvet, som kan styres via Plejd-app. Kjøkkenet er fra Ikea, med hvitevarer fra Ikea, herunder kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og kullfiltervifte, samt frittstående komfyr fra Electrolux. Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum i børstet rustfritt stål. Tilstandsrapporten bemerker at kjøkkenavtrekket i kjeller er basert på kullfilter, og at NS3600 gir TG2 når det ikke foreligger direkte avtrekk til separat kanal. Samtidig beskrives boligen med balansert ventilasjon, og filtervedlikehold bør følges i tråd med leverandørens anbefalinger.

Soverommet i kjeller har garderobeskap og praktiske veggmonterte skap med klesheng, hyller og glatte fronter. Vinduene i kjeller er i rapporten omtalt som godkjent rømningsvei via lyskasser på terrassen, i tillegg til trappeadkomst til hoveddel og gårdsplass.

Bad og vaskerom i kjeller:

Bad/wc i kjeller ble renoveret i 2019 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servanthylle, vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker systerne, frittstående badekar, dusjhjørne med glassvegger, hånddusj/regndusj og veggmonterte blandebatterier fra Vola og Tapwell. Rapporten opplyser at det er tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra utstyr og terskel til sluk, og at det ikke er indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Vaskerommet er lite, men svært funksjonelt, med benkeinnredning, opplegg og plass til vaskemaskin/tørketrommel, samt plass til vaskesøyle. Selger opplyser om praktisk vegghengt klestørk. Varmtvannsbereder er montert på vaskerommet.

Tekniske kvaliteter og oppgraderinger:

Boligen har en rekke moderne tekniske løsninger som gjør hverdagen enklere. Gulvvarme kan styres via app – Devi i hoveddelen og Plejd i kjeller. Ventilasjonsanlegget fra Renson kan også styres digitalt, og den balanserte ventilasjonen med varmegjenvinning

bidrar til godt innemiljø og energieffektiv drift. Stekeovnen fra Siemens kan programmeres via app.

Av større oppgraderinger opplyses det om totalrenovering i 2018/2019, etterisolering på innsiden i 1. og 2. etasje, nye vinduer med 3-lags isolerglass fra 2018, våtrom og vaskerom fra 2019, drenering og ny/oppgradert fasade og etterisolering på utsiden i alle tre etasjer i regi av sameiet i 2020, utvendig beising i 2020 og nymalte lysgraver i 2026. Innvendige overflater ble malt ved renoveringen, med senere oppfriskninger av stue, soverom, kjøkken, vindusforinger og entré.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 - Firmanavn: Holms Rør AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vegghengt toalett. Dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?: Ja. Beskrivelse av dokumenter: Faktura fra Holms Rør AS. (Faktura viser også utgifter ifbm. montering på kjøkken).

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt vaskemaskin på bad manglet jordforbindelse. Utbedret. Dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?: Ja. Beskrivelse av dokumenter: Erklæring om samsvar fra Boligelektrikeren. Se også vedlegg fra eltilsyn Elvia - Vedtak og Avsluttet tilsynssak.

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: 1. Firmanavn: Holms Rør AS. Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkkenbatteri, oppvaskmaskin og bytte av bereder i kjøkkenbenk. 2. Firmanavn: Holms Rør AS. Beskrivelse av arbeidet: Montering av waterguard på kjøkken. Dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?: Ja. Beskrivelse av dokumenter: Faktura fra Holms Rør AS. (faktura tar også for seg bytte av vegghengt toalett).

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det er en liten støtskade/sprekk i murveggen på terrassen. Denne har vært slik siden eier overtok i 2022, og det er ikke observert endringer i sprekken siden da.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Da vi kjøpte i 2018, var det noen fuktmerker i kjellerboden. Etter drenering i 2020 har boden fremstått som tørr.

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

Svar: Ja. Faglært arbeid: 1. Firmanavn: Exact Elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Sikringssskap: Byttet ut 9 gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater, gjort om kursene nr. 7 og 10 fra 15A til 13A. 2. Firmanavn: Boligelektrikeren. Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken og vaskemaskin (bad): Strammet til jordingskabel på stikkontakter. Byttet ut 8 brytere/dimmere og 4 stikkontakter. Dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?: Ja. Beskrivelse av dokumenter: Exact Elektro AS: Samsvarserklæring. Boligelektrikeren: Samsvarserklæring.

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

Svar: Ja. Av hvem?: Eltilsyn utført av Elvia. Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Ja, se Avsluttet tilsynssak, lastet opp over sammen med dokumenter for utført arbeid på el-anlegget.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI



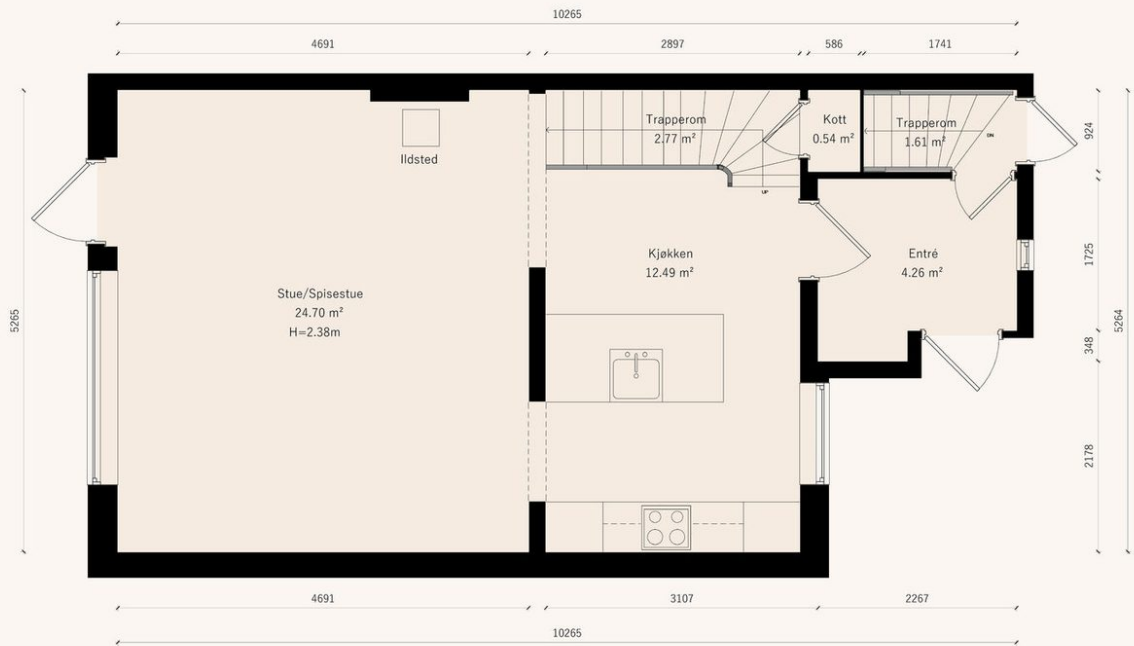




Første etasje



Les mer om
arealberegningen



Folke Bernadottes vei 22A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa







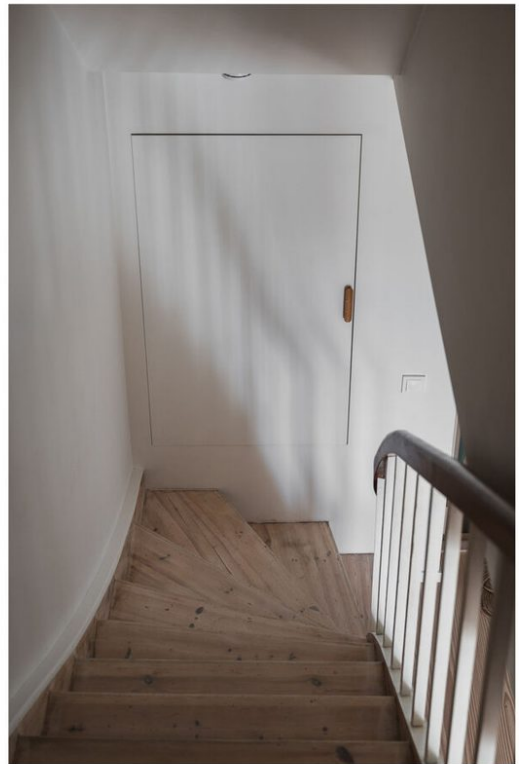










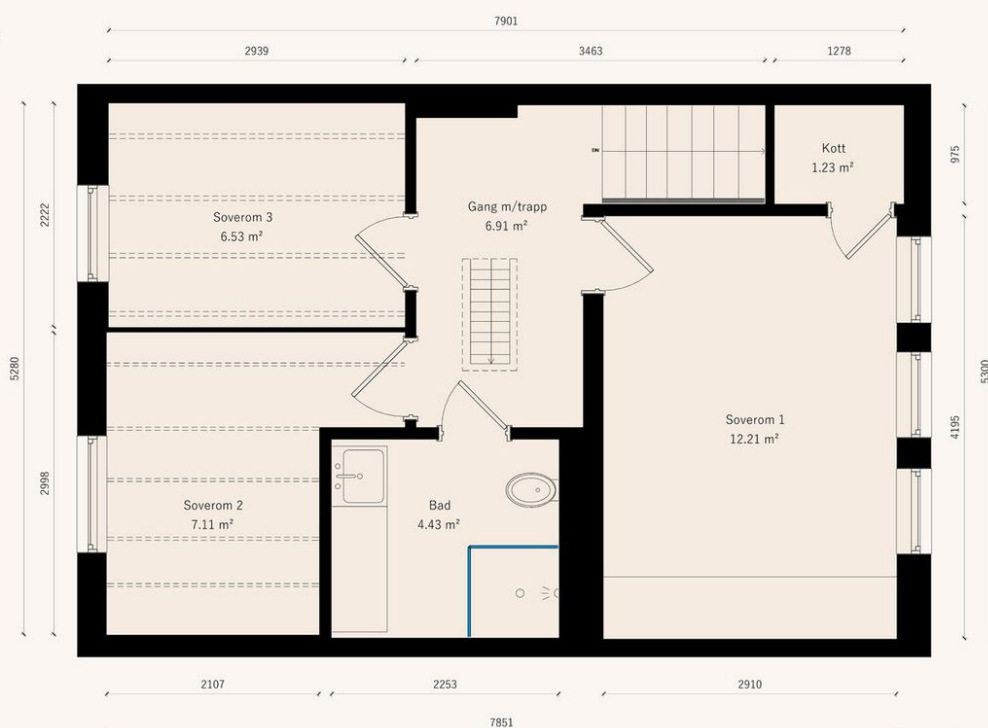




Andre etasje



Les mer om
arealberegningen



Folke Bernadottes vei 22A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



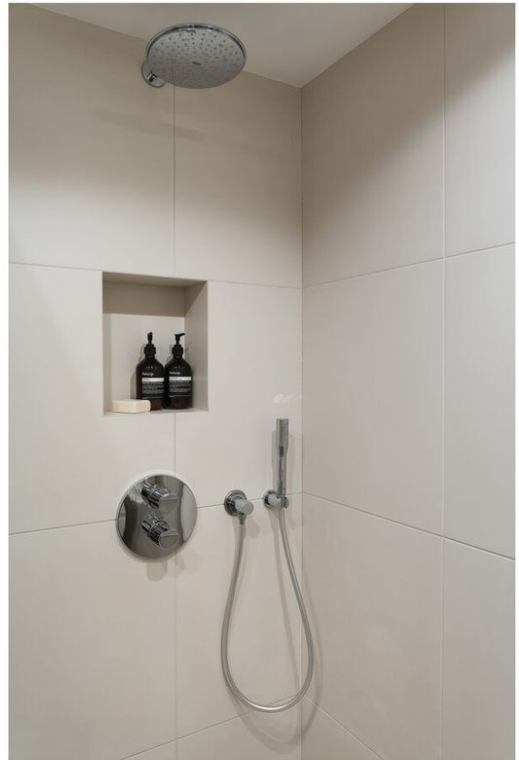










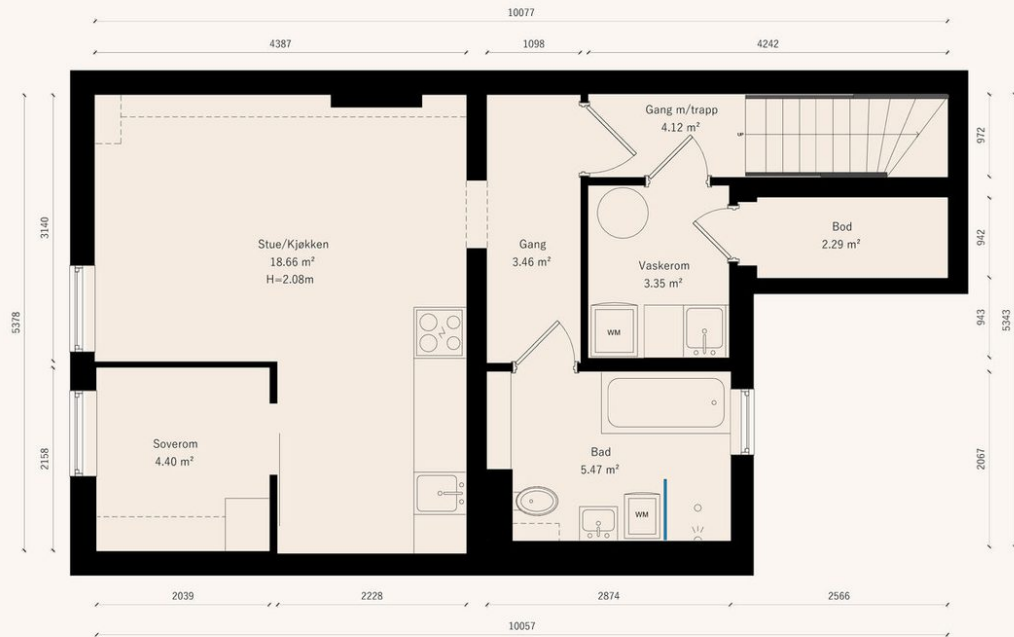




Kjeller



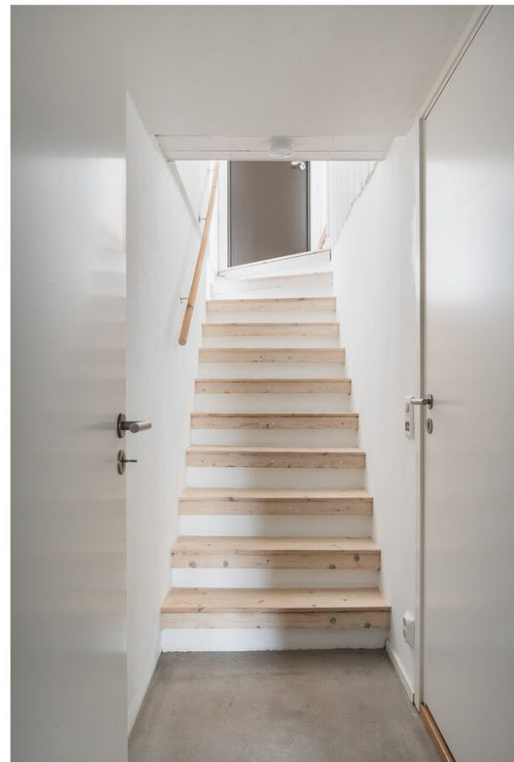
Les mer om
arealberegningen

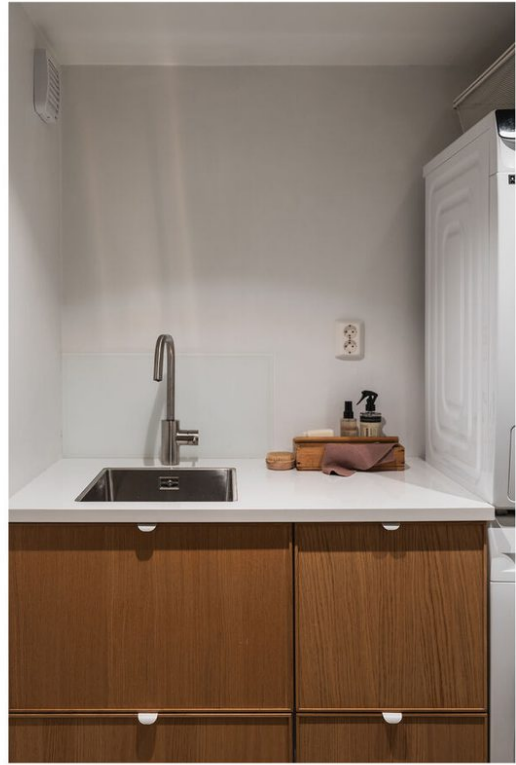


Folke Bernadottes vei 22A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

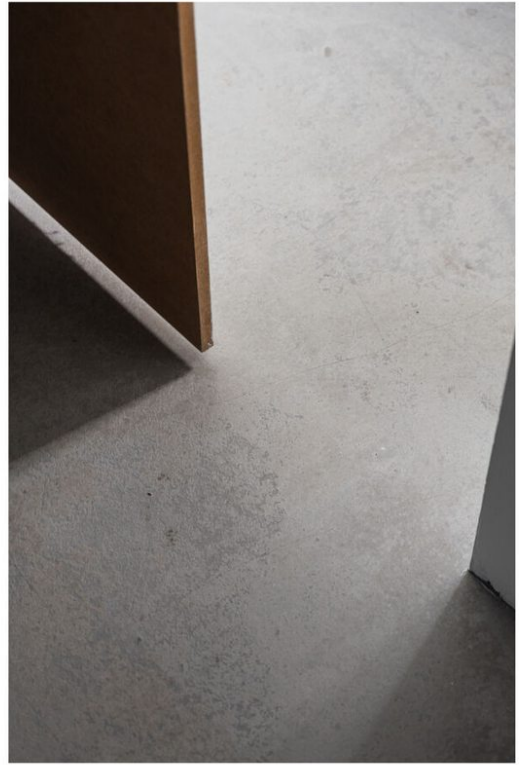
Boa





Hybel





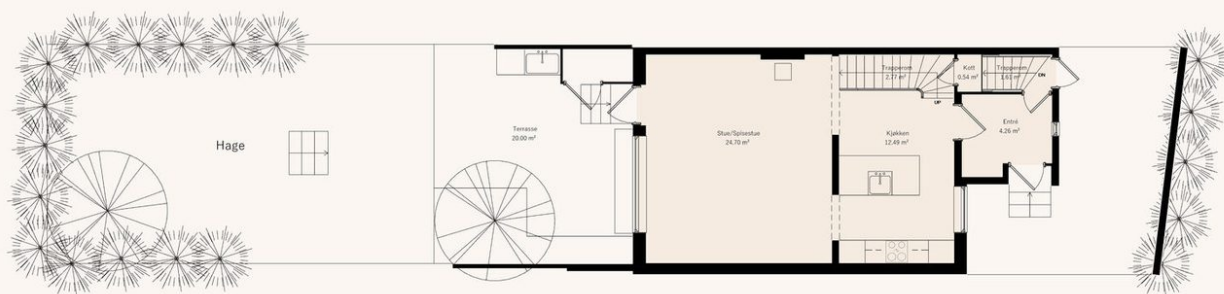




Uteområde



Les mer om
arealberegningen



Folke Bernadottes vei 22A

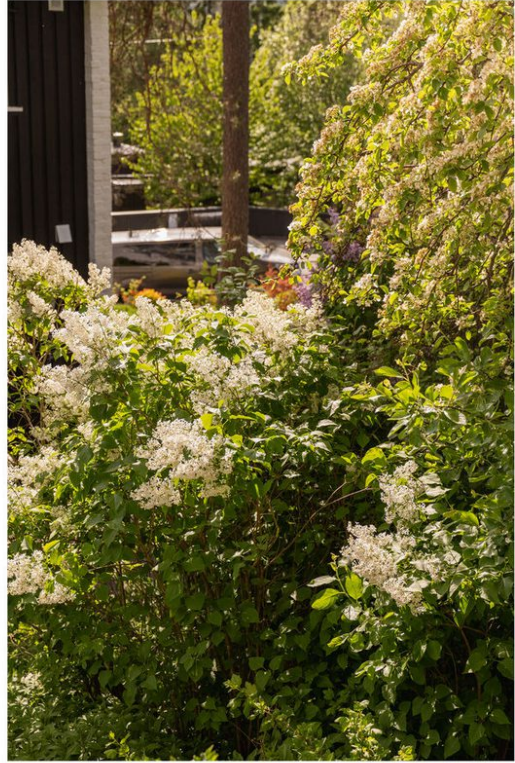
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

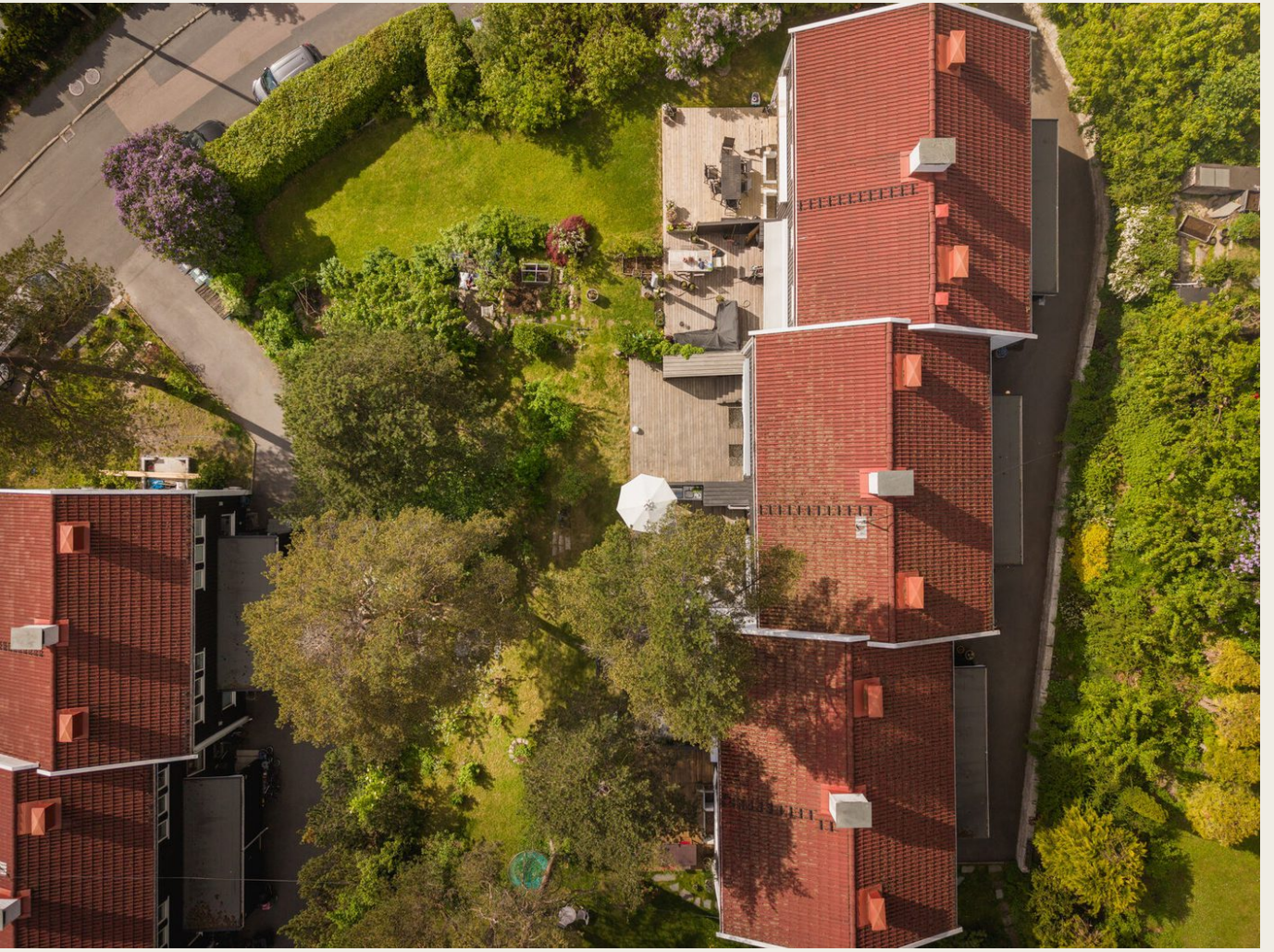












BELIGGENHET

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på Kringsjå/Nordberg – et fredelig, grønt og veletablert boligområde i bydel Nordre Aker, med marka som nærmeste nabo og samtidig kort vei til byen. Dette er en beliggenhet som passer særlig godt for barnefamilier som ønsker trygge omgivelser, enkel hverdagslogistikk og et rikt tilbud av skole, barnehager, fritidsaktiviteter og naturopplevelser rett utenfor døren.

Her bor man med svært kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Meny ligger kun ca. 2 minutters gange unna, mens både Kringsjå T-banestasjon og Kiwi nås på ca. 4 minutter. Fra Kringsjå tar T-banen deg effektivt til sentrum, med reisetid på ca. 14 minutter til Nationaltheatret. Det er også gode bussforbindelser fra området, blant annet mot Majorstuen og nordøstlige deler av byen. For bilister er det enkel adkomst til Ring 3, Ullevål, Tåsen, Nydalen, Storo, Gaustad/Rikshospitalet og øvrige deler av Oslo. Tilkomsten oppleves samtidig som mindre trafikkert og mer ukomplisert enn mange andre vestlige boligområder hvor man ofte må via Smedstadkrysset eller Storo.

Naturen er en av områdets aller største kvaliteter. Fra garasjene er det ski in/ski out rett ut i løypenettet i Nordmarka, og Sognsvann ligger kun få minutters gange unna. Her kan man bade, svømme, gå tur, jogge, sykle og bruke marka aktivt gjennom hele året. Om vinteren går lysløypene videre innover mot Ullevålseter, Tryvann og Holmenkollen, og ved lengre kuldeperioder lages det også skøytebane/rundløype på Sognsvann. Området byr på den sjeldne kombinasjonen av ekte markafølelse og svært kort vei til byens fasiliteter.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk. Det er kort og trygg vei til flere barnehager og skoler, blant annet Kringsjå skole, Nordberg skole og Korsvoll skole. I nærområdet finnes også et stort utvalg fritidsaktiviteter for barn og unge, med fotball, langrenn, orientering, volleyball, hockey på Berg, speider, kulturskole, barnekor, turn og dans. Koll, Lyn og Korsvoll er blant de nærliggende idrettslagene, og Nordberg symfoniorkester tilbyr opplæring på orkesterinstrumenter. Norges idrettshøgskole og Toppidrettssenteret ligger også i umiddelbar nærhet og bidrar til et aktivt og sportslig nærmiljø.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelige med Meny, Kiwi og søndagsåpen butikk i Carl Kjelsens vei i nærområdet. For et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud er det kort vei til Ullevaal Stadion, Storo Storsenter, Nydalen, Tåsen og Majorstuen. EVO Fitness i Langmyrgrenda ligger kun ca. 6-7 minutters gange unna og gjør treningshverdagen enkel.

Kringsjå/Nordberg er et område hvor man kan bo rolig, grønt og tilbaketrukket, men likevel ha alt innen rekkevidde. Her møter man rådyr i hagen og på joggetur, har Nordmarka som en naturlig forlengelse av nabolaget, hyggelige naboer på rekka og et veldrevet sameie med god økonomi og alt på stell. Kort sagt en særdeles god beliggenhet for deg som ønsker et trygt, aktivt og naturnært familieliv – uten å gi slipp på nærheten til Oslo sentrum.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 04.06.2026:

Rekkehus over tre etasjeplan, opprinnelig oppført i 1965. Yttervegger og brannskillende vegger mot naboer er i mur- og betongkonstruksjoner. Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2018/2019: nytt elektrisk anlegg med automatsikringer og digital strømmåler, nye vinduer med 3-lags isolerglass, alle vann- og avløpsrør skiftet, skjulte vannledninger i rør-i-rørsystem, og balansert ventilasjon med varmegjenvinning (Renson Endura Delta) installert i 2018. Fasaden ble skiftet i regi av sameiet i 2020, med ny isolasjon, ny vindspærre og ny kledning med lufting. Dreneringsarbeider ble utført i regi av boligselskapet i 2019/2020 med isolering av kjellervegg, radonbrønn, nye drenerør og senket dreneringsdybde. Yttertaket ble omtekket i regi av boligselskapet i 2007/2008.

Kjelleren er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og godkjent for varig opphold, med ferdigattest datert 22.01.2020. Den inneholder en utleiedel med egen inngang, i tillegg til adkomst via felles trapp fra hoveddelen.

Oppvarming er basert på elektrisitet (varmekabler i gulv kjeller, på bad, vaskerom og entre, og varmemølle i stue og kjøkken) og peisovn i stue. Lekkasjesikring med automatisk stengeventil er installert. Varmtvannsbereder er montert på vaskerom i kjeller. Det er installert komfyrvakt på begge kjøkken.

Overflater:

Gulv: Flisbelagt gulv i vindfang i 1. etasje, én-stavs parkettgulv i Douglasgran i stue/spisestue og kjøkken i 1. etasje, originalt tregulv i furu i trappegang og på soverom i 2. etasje, støpt dekke i kjeller.

Vegger: Pussede og malte mur- og gipsvegger.

Himling: Pussede og malte gipshimlinger med integrert belysning. Himlingshøyde ca. 2,40 meter i 1. etasje, ca. 2,35 meter i 2. etasje og ca. 2,07 meter i kjeller.

Kjøkken (1. etasje):

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap, høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter. Benkeplater i kompositt med underlimt sort oppvaskkum i Decton Kompositt og 1-greps blandebatteri med Quookerfunksjon. Integrert koketopp, stekeovn og kombiskap. Integrert avtrekksventilator med direkte mekanisk utsug via yttervegg. Synlig komfyrvakt montert.

Kjøkken (kjeller):

Kjøkkeninnredning med benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri i rustfritt stål. Integrert benkekjøleskap med fryser. Integrert oppvaskmaskin. Avsatt plass og opplegg for komfyr. Overskap med integrert ventilator med kullfilter. Komfyrvakt montert. Elektriske varmekabler i gulvet.

Bad (2. etasje):

Våtrommet pusset opp i 2018. Flisbelagte gulv og vegger med elektriske varmekabler. Pusset og malt gipshimling med LED-spotter. Servantskap med glatte fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og heldekkende veggspil. Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker systerne. Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegger i glass. Stikk og avløp for vaskemaskin, samt opplegg for vannkran bak servantskap. Dokumentasjon og bilder av membranarbeid fremgår av tilstandsrapporten. Avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg med luftespalte under dørbblad.

Bad/WC (kjeller):

Våtrommet pusset opp i 2019. Flisbelagte gulv med elektriske varmekabler. Flisbelagte vegger. Pusset og malt gipshimling med LED-spotter. Servanthylle med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker systerne. Frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegger i glass. Avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg med luftespalte under dørbblad.

Vaskerom (kjeller):

Pussede og malte vegger med sokkelfliser. Pusset og malt gipshimling med innfelte LED-spotter. Flisbelagt gulv med elektriske varmekabler. Benkestammer med eikefinerte glatte fronter og laminert benkeplate med underlimt vask i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereider tilkoblet fast el-punkt. Automatisk elektrisk avtrekksvifte.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.06.2026:

Bygning generelt:

Rekkehus over tre etasjeplan. Yttervegger/brannskillende vegger mot naboer er oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Utforete vegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler. Fasaden ble skiftet i regi av sameiet i 2020, med ny isolasjon, ny vindsperre og ny kledning med lufting. Dreneringsarbeider ble utført i regi av boligselskapet i 2019/2020 med isolering av kjellervegg, radonbrønn, nye drenerør og senket dreneringsdybde. Yttertaket ble omtekket i regi av boligselskapet i 2007/2008.

Vinduer:

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass fra 2018. Vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det er normalt med noe slitasje på rammer og karmer.

Dører:

Inngangsdør med malte glatte overflater og glassfelt. Sideinngangsdør med malte overflater til felles kjellertrapp. Dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Terrasedør:

Dør til markterrasse og fransk balkong har malte dørrammer, dørkarmer og dørblader i tre med 3-lags isolerglass fra 2018. Det er ikke opplyst eller registrert punkterte glass. Normalt med noe slitasje på konstruksjonene.

Balkonger / Terrasser:

Markterrasse på ca. 20 m² oppført i impregnerte materialer, med sittebenker, lagringsbod og utekjøkken. Det er registrert mindre ujevnheter i terrassekonstruksjonen. Det er også en fransk balkong.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.06.2026:

Vannledninger:

Skjulte og fleksible vannledninger er lagt i rør-i-rørsystem med fordelerskap plassert i vegg på bad/wc. Det er installert lekkasjesikring med automatisk stengeventil og en utekran med kaldtvann.

Avløpsrør:

Hovedavløpsrøret og alle avløpsrør i plast ble skiftet i 2018 og 2019. Synlige avløpsrør er anlagt i plast.

Ventilasjon:

Boligen har et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, installert i 2018. Aggregatet er montert på kaldtloft. Det er påvist noe begrenset luftgjennomstrømning. Begge badene har utlufting til ventilasjonsanlegget. Kjøkkenet i 1. etasje har avtrekksventilator med mekanisk avtrekk via yttervegg, mens kjøkkenet i kjeller har ventilator med kullfilter.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er montert på vaskerom i kjeller og er tilkoblet fast el-punkt.

Varmer:

Oppvarming er basert på elektrisitet med varmekabler i gulv på bad, samt en peisovn i stue.

Elektrisk anlegg:

Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med nyere automatsikringer og digital strømmåler er plassert i gang i kjeller. Det elektriske anlegget ble sist rehabilitert i 2019. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Rekkehus i sameie (eierseksjon)

INNHold

Rekkehuset går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, og stue/spisestue.
 2. etasje: Tre soverom, dusjbad/wc, og kott.
- Kjeller: Stue med kjøkken, soverom, bad/wc og vaskerom, og bod.

Markterrasse på ca. 20 m².

Fransk balkong.

Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke.

VEI, VANN, AVLØP

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

PARKERING

Det medfølger leierett til en enkel garasje plass i Metyrgarasjene SA, et felles garasjeanlegg. Garasjen er utstyrt med et Zaptec elbilladingssystem.

Garasjelaget har egne felleskostnader på ca. kr 5 000 per år (fakturert halvårlig). Kostnader til elbillading faktureres jevnlig i tillegg. Garasjen er organisert som et eget samvirkeforetak (SA) som gir rett og plikt til å leie en garasje plass.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners. Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse innenfor felt All i reguleringsplan S-808 (Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjå, gnr. 50 bnr. 14 m.fl.), vedtatt 02.11.1959.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende). Gjeldende kommunedelplan for området er KDP-17.

Selger opplyser at gjeldende reguleringsplan for området er under opphevelse. Oslo kommune behandler i den forbindelse ikke søknader om tilbygg/påbygg i påvente av ny kommuneplan, som per salgstidspunktet er på høring. Interessenter oppfordres til å kontakte Plan- og bygningsetaten for nærmere informasjon.

Det er varslet at det planlegges nye studentboliger i Olav M. Troviks vei i nrområdet.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

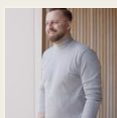
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eignedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 959 95 320

tommy@boaeiendom.no

v 11.0, 07/06/2026, kl: 23:16

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0070
Adresse	Folke Bernadottes vei 22 A		
Postnr.	0862	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingrid Marie Martinsen		
Selgers navn	Arnfinn Redse		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har forsikring i IF skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

560569

Våtrom

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei Ja

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

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

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

Totalrenovert bad i 2. Etasje (Gravitas) i 2018 og bad/vaskerom i kjeller (Bad og prosjekt) i 2019

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV og bilder fra 2. Etasje. FDV for kjellerSamsvarserklæringer fra Rørlegger og entreprenørAlle dokumenter foreligger i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt nye våtrom

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt hovedavløpsrør i seksjonen, og nye avløp tilknyttet tre våtrom og to kjøkken

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

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

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

Totalrenovert hele huset. Alt av vann og strøm er nytt i 2018 og 2019.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker ligger i boligmappa.

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

I 2018 var det tilbakeslag fra avløp i bad kjeller. Hovedavløpsledningen til hele rekka gikk tett under en annen seksjon fordi noen hadde kastet bleier i do. Dette var før badet ble pusset opp.

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

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

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

Hovedavløpsrøret i huset og alle avløprør er skiftet i forbindelse med totalrenovering i 2018 og 2019.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDVer og samsvarserklæringer. Alle dokumenter ligger i Boligmappa og i huseierboka.

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

Nei Ja

Av hvem og når?

Uavhengig kontroll ble gjennomført etter at kjellervåtrom ble bygget i 2019.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Taket ble tekket om i hele sameiet i 2008

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har dokumentasjon på dette.

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

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

Selger etterisolerte 5 cm på innsiden i 2018. I regi av sameiet ble hele fasaden byttet i 2020. Det ble da byttet isolasjon i hele veggen, lektet ut og etterisolert 5 cm, ny vindsperre, og ny kledning med lufting. Vinduene er nye i 2018 (u-verdi 1,2).

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har fdv og dokumentasjon på arbeidet som er gjort med fasade og vinduer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Da vi kjøpte i 2018, var det noen fuktmerker i kjellerboden. Etter drenering i 2020 har boden fremstått som tørr.

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Sameiet drenerte alle rekkene i 2019/2020. Nye drenerør, senket dybde på drenering - det er nå mulig å pigge ned for å få 240 cm takhøyde i kjeller. Nye drenermasser og tilbakestilling av hager og etablering av nye terrasser og skillevegger.

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har FDV og annen dokumentasjon

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

- Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren ble omsøkt og ombygget til varig opphold.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Bygget om kjellerrom til soverom og stue/kjøkken. Endret bod til vaskerom og gang. Totalrehabilitert gammelt vaskerom til nytt bad.

Loft**Har boligen loft?**

- Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Del av loftet ble tatt inn i soverommene på sørsiden som hemser og økt takhøyde i forbindelse med totalrenovering i 2018/2019. Det ble etablert ny takisolasjon med lufting til under taket på loftet.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV fra entreprenør

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Rekkehuset ble totalrenovert i 2018 og 2019 (kjeller). I den forbindelse ble all innmat i sikringsskapet byttet ut. Alt elektrisk i rekkehuset er nytt i 2018 og 2019.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV og samsvareklæringer i boligmappa.

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning (Renson Endura Delta) i 2018.

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV fra entreprenør

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bruksendret kjeller fra boder til varig opphold.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Satt inn godkjente rømningsvinduer i kjeller ifbm oppussing og bruksendring i 2019.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Pt er en del av kjelleren utleid som sokkelleilighet med egen inngang, og felles trapperom ned til kjeller med hoveddel.

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse:

Kjeller ombygd og bruksendret i 2019.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Ferdigattester foreligger i Boligmappa og hos Plan og bygg

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er lader fra Zaptec i garasjen.

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

06.06.2026

Signert av

Ingrid Marie Martinsen

Signert av

Arnfinn Redse

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

📍 Folke Bernadottes vei 22 A, 0862 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 289, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 06.06.2026

Oppdragsnr.: 12018-26081

Eiendomsverdi ref nr: VZ8532

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over tre etasjeplan. Boligen er totalrenovert i 2018/2019 i regi av dagens eier. Deler av loft er innlemmet i 2. etasjen med hems. Kjeller er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og innredet som sokkelleilighet. Dokumentasjon på utførte arbeider ifbm. renoveringen er innlagt på www.boligmappa.no. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i bakvegg til bad/wc i kjeller er ikke utført da omsluttende vegger i dusjsonen vender mot yttervegger og bygningsmessige konstruksjoner av betong.
- Hulltaking i bakvegg til dusj/våtsone i 2. etasje er utført. Ingen registrerte avvik funnet i det kontrollerte området.
- Hulltaking i utforede vegger i kjeller er ikke utført. Det er i omsluttende åpne vegger i kjeller registrert noe forhøyede fuktverdier. Dette skyldes trolig kapillært oppsug. Det er utført dreneringsarbeider langs alle boligrekkene i 2019-2020.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i boligens 2. etasje av eldre dato.

Bygningsmassen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med eiers egenerklæring, årsberetning, husordensregler og boligsameiets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklærings skjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

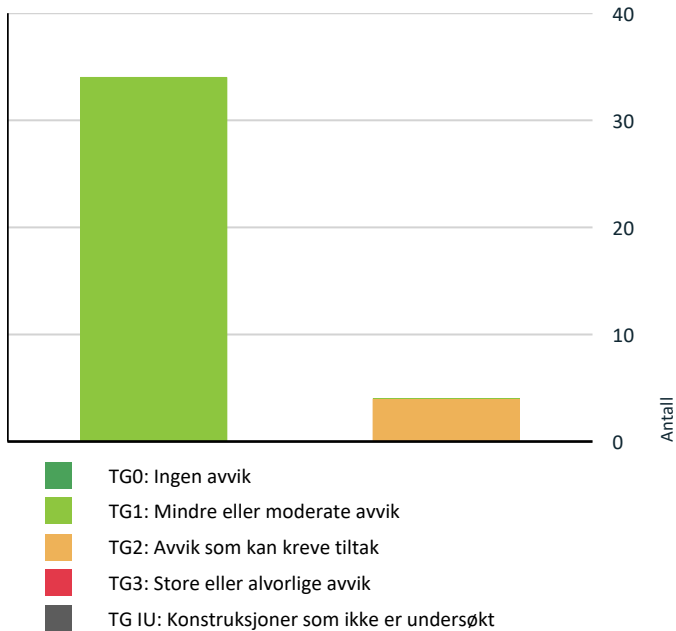
Rekkehus

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

Kjeller er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og godkjent for varig opphold. Kjeller er bygget om fra kjellerrom til stue med kjøkken og soverom. Endret bod til vaskerom og gang og vaskerom ombygget til bad/wc. Pt. er en del av kjelleren utleid som sokkelleilighet med egen inngang, og inngang via felles trapp fra hoveddelen. Hoveddelen har vaskerom og bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningsfaglige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilleggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningsfaglige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjelheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > stue med kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking bestående av taksten og takshingel på tilbygg (inngangsparti).
Yttertaket er omtekket i 2008/2009 iflg. eiers egenerklæring.
Arbeidene ble utført i regi av boligselskapet.

Besiktigelse og vurdering av taktekking er foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra gårdsplass/støttemur og kaldtloft. Ingen tegn til pågående lekkasjer ble registrert, og taktekking virker å være tett.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål, og synlige snefangere fra 2008/2009

Nedløpsrør, takrenner og beslag synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/brannskillende vegger mot naboer er oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Utforete vegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler. Vegger forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Ytterveggspanel og etterisolering ble byttet/utført i 2020 i regi av boligselskapet.

Veggkonstruksjoner synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon oppført i uisolerte og isolerte trekonstruksjoner med undertak av treplank. Synlige takkonstruksjoner på kaldtloft.
Deler av kaldtloftet ble innlemmet i et soverom ifmb. renoveringen av boligen. Tilsynelatende tilfredsstillende lufting og isolering registrert fra kaldtloft.

Takkonstruksjonene er forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da disse er dels igjenbygget, med unntak av mønebjelker på kaldtloft.

Tilstandsrapport

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass fra 2018.
Enkelte vinduer med rullegardiner.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Merknad:

Vinduene i kjeller er montert noe høyere enn 1,00 meter over gulv.

Vinduenes størrelse er godkjent som rømningsvei via lyskasser på terrassen, i tillegg til trappeadkomst til hoveddel og gårdsplass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med malte glatte overflater og glassfelt.

Sideinngangsdør med malte overflater til felles kjellertrapp og intern adkomst til vinfang i hoveddelen.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Tilstandsrapport

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



! TG 1 Terrasse-/balkongdør

Beskrivelse

Markterrasse og fransk balkong.

Malte dørkarmen, dørkarmen og dørblader i tre med 3-lags isolerglass fra stue/spisestue og et soverom i 2. etasje.

Normal tid før utskifting av dørkonstruksjoner i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Det er normalt at dørkonstruksjonene kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmen er ikke løst og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

! TG 1 Terrasse/balkong

Beskrivelse

Markterrasse på ca. 20m². inkl. sitte-/oppbevaringsbenker rundt furutre og lagringsbod.

Terrassen er oppført i impregnerte materialer i regi av dagens eier. Praktisk lagringsbod og utekjøkken.

Trappeadkomst fra stue/spisestue og direkte adkomst til/fra hage og fellesområder.

Vann til utekjøkken via veggkran.

Merknad:

Det er registrert mindre ujevnheter i terrassekonstruksjonen. Ingen videre tiltak nødvendig.

Lyssjakter bør tildekkes, grunnet fare for fallulykker.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang og terrasse med rekkverk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt betongdekke i kjeller.
Fliser i vindfang i hoveddelen.
En stavs parkettgulv på kjøkken og stue/spisestue.
Originale tregulv i furugulv i trappegang og soverom i 2. etasje.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

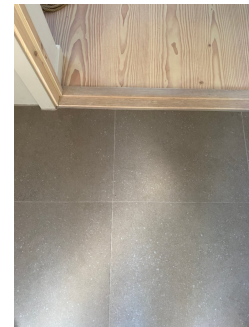
Merknad:

Det kan over tid oppstå svinnsprekker i støpte dekker. Dette er ikke å anse som unormalt.

Svikt og knirk i gulv:

Det er registrert mindre ujevnheter i parkettgulvene og de originale tregulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da parkettgulvene er lagt flytende og underlag over tid vil bli nedtråkket. Tregulv og parkettgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv og parkettgulv.

Det er ellers ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte gipsplater.
Monterte taklamper i flere rom.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyder er oppmålt til ca. 2,07 meter i kjeller, 2,40 meter i 1. etasje og 2,35 meter i 2. etasje. Praktisk hemsløsning på et soverom med ekstra takhøyde.

Tilstandsrapport



! TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte gipsvegger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke i kjeller.

Etasjeskillere mellom etasjene i trebjelkelag, forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Etasjeskillere antas å være anlagt med ny isolering ifbm. renovering av boligen.

Nivå- og høydeforskjeller er kontrollert med krysslaser. Ingen avvik ut over hva som kan betraktes som normalt i eldre boliger er registrert.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk og peisvegg oppført i teglsten med pussede og malte overflater.

Peisovn (Rais Q20) med glassdør og gnistfanger i stue/spisestue.

Iflg. eier og fremvist bilde er det etablert tilluft direkte inn i peisovnen via rør fra tilluftsventil i kjeller og gjennom gulvet. Monteringsdokumentasjon og skjema for sluttkontroll ved montering finnes på www.boligmappa.no.

Videre tilstandsvurdering av pipestokk og ildstedet er ikke vurdert, da den bygningsakkyndige takstingeniør ikke har kompetanse på området.

Tilstandsvurdering av pipestokker er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsvurderinger av ildsted og pipestokker/pipeløp må utføres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet/brannvesenet. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er innredet med stue, soverom, bad/wc, vaskerom og bod.

Grunnmur er oppført i støpte mur-/betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er i omsluttende åpne vegger i kjeller registrert noe forhøyede fuktverdier. Dette skyldes trolig kapillært oppsug. Det er utført dreneringsarbeider langs alle boligrekkene i 2019-2020.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp fra kjeller. Veggmontert håndløper.
Lukket trapp fra 1. etasje til 2. etasje. Rekkverk med håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i begge trappene.
Åpning i rekkverk i trapp mellom 1. og 2. etasje er mer enn 10 centimeter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i begge trapper for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet. Åpningen i rekkverket mellom 1. og 2. etasje bør reduseres til maks 10 cm for å hindre risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere innerdører med malte glatte overflater.
Originale dører med finerte overflater.
Utenpåliggende skyvedør til soverom i kjeller.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Enkelte elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utføring er løst. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar noe i karm.
Enkelte dörgrep er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De eldste dørene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde dem under en viss oppsikt. Det betyr at umiddelbare tiltak ikke er nødvendig.

Enkelte dører bør justeres for å unngå økt slitasje på karm og dørblad, samt for å sikre god funksjon.
Løse dörgrep bør etterstrammes eller byttes for å hindre ytterligere skade og sikre trygg bruk.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dører og beslag for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonalitet.

TG 1 Garderober, hyller og reoler

Beskrivelse

Klesheng i gang i kjeller og vindfang.
Garderobeskap og veggmonterte skap med klesheng, hyller og glatte fronter på soverom i kjeller.

Tilstandsrapport

Lagringskott i trapp mellom 1. og 2. etasje.
Garderobeløsning med klesheng, hyller, skuffer og glatte fronter på hovedsoverommet.
Kleskott på hovedsoverommet.
Plassbygget høyeseng med stige til hems på et soverom.
Avsatt plass for garderobeskap på samtlige soverom.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommene er renovert i regi av dagens eier i 2019.

Dokumentasjon er innlagt på www.boligmappa.no.

Det er ingen indikasjon på at rommene ikke oppfyller funksjonskravet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegg på bad/wc
Pussede og malte vegger med sokkelfliser på vaskerom.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger.
Innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv.

Tilstandsrapport

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone på bad/wc.
Tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra utstyr og terskel til sluk.

Fall og nivå-/høydeforskjell på gulv er kontrollert med krysslaser.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig åpent sluk i gulv under benkeskap på vaskerom.
Synlig åpent sluk i gulv i dusj og røroppstikk under badekar.

Synlige plastsluk med vannlås, membran og klemringsfunksjon.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vegger er belagt med våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak veggflisene.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc er utstyrt og innredet med servanthylle med 1-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker sisterne. Frittstående badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegger i glass. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin/tørketrommel.

Vaskerom er utstyrt og innredet med benkestammer med eikefinerte glatte fronter. Laminert benkeplate med 1-greps blandebatteri. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin/tørketrommel.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg på bad/wc.
Elektrisk avtrekksvifte med kondensføler på vaskerom.
Luftespalte under dørbblad.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

! TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulvene.

Merknad:

Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.
På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme.

KJELLER > BAD/WC OG VASKEROM

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, da tilliggende og bakenforliggende konstruksjoner består av betong og vender mot naboseksjon.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er renoveret i regi av dagens eier i 2019.

Dokumentasjon er innlagt i Huseierboken.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Malte og flisbelagte vegger.

Overflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pusset og malt gipshimling.
Innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Overflaten synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv.

Overflaten synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.
Tilstrekkelig fall for lekkasjevann fra utstyr og terskel.

Fall og nivå-/høydeforskjell på gulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig åpent rennesluk i dusj.

Synlige plastsluk med vannlås, membran og klemringsfunksjon.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

! TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vegger er belagt med våtromsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak veggflisene.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Heldekkende veggspеil. Vegghengt toalett med innebygget lekkasjesikker susterne.

Dusjhjørne med innebygget blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegger i glass.

Opplegg med stikk og avløp for vaskemaskin, samt opplegg for vannkran bak servantskap.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet brukslitasje tatt alder i betraktning.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Luftespalte under dørrblad.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulvet.

Merknad:

Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Det er utført hulltaking i bakenforliggende konstruksjoner fra soverom. Det er ved kontroll ikke påvist fukt/avvik i det kontrollerte området.

Det bemerkes likevel at det kan ha oppstått avvik i områder som ikke er eller kan kontrolleres og er derfor ikke oppdaget.

KJØKKEN

KJELLER > STUE MED KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Malte veggflater. Laminert benkeplate med oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Integrrert oppvaskkum og benkekjøleskap. Avsatt plass og opplegg for komfyr. Integrrert avtrekksventilator med kullfilter. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger.

KJELLER > STUE MED KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. Det er balansert ventilasjon i boligen som renser luften, og dette anses som tilstrekkelig utlufting sammen med nyere ventilatorer med kullfilter. Frekvens for utskifting av kullfiltere fra leverandøren må følges for å opprettholde kullfilterets funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap, høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter.

Malte veggflater. Komposittlaminerte benkeplater med oppvaskkum i børstet rustfritt stål og 1-greps blandebatteri med Quookerfunksjon. Integrrert koketopp, stekeovn og kombiskap. Integrrert avtrekksventilator med direkte utsug. Synlig komfyrvakt. Praktisk gjennomgangskjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal brukslitasje på innredninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrrert avtrekksventilator over koketoppen med mekanisk avtrekk via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skjulte og fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvanninntak og fordelingsstammer i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rørsystemet er plassert i vegg på bad/wc. Synlige stengeventiler og avrenningsrør fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstengeventil er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Synlige tettehylser/tettefunksjoner på varerør i benkeskap.

Lekkasjesikring med automatisk stengeventil/magnetventil er montert

Utekran med kaldtvann til utekjøkken.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vannrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av alder.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Åpne og synlige avløpsrør anlagt i plast.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonssystem i boligen. Dette er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Aggregatet er montert på kaldtloft, adkomst via nedfellbar stige i himling i trappegang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres større gjennomstrømmingsspalter i rom med balansert ventilasjon. Min. spalteåpning bør være min. 10mm.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder montert på vaskerom i kjeller.

Tilfredsstillende avrenning til rom med sluk.

Varmtvannsbereder er tilkoblet fast el-punkt.

Tilstandsrapport

! TGI Varme

Beskrivelse

Oppvarming er basert på varmekabler (hele kjelleren og entré), varmefolie (kjøkken og stue/spisestue i 1. etasje) og peisovn i stue/spisestue.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med nyere automatsikringer og digital strømmåler er plassert i gang i kjeller.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygnings sakkyndige takstingeniøren har hverken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer mm. er innlagt på www.boligmappa.no

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

9.

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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?

Ja Det anbefales at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten eltilsyn siste 5 år eller etter nymontering.

Generell kommentar

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut fra de stedlige forhold antas bygningen å være fundamentert på faste masser/fjell.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100% sikkerhet.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforholdet i området og rundt bygningsmassen antas å være god.

Det er iflg. eiers egenerklæring utført dreneringsarbeider i regi av boligselskapet langs grunnmur mot gårdsplass.

Det tas forbehold om dreneringen.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpte mur-/betongkonstruksjoner.
Grunnmuren er ikke videre undersøkt da denne i hovedsak er skjult under terreng.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdeler i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde. VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav. Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre mot grunnen. Det er ikke foretatt radonmåling. Ettersom Nordberg er et utsatt radonområde ble det som preventiv løsning ifbm. dreneringsarbeider i 2019-2020, etablert radonbrønner med utlufting utendørs på husrekkens kortsider (endeseksjonene), samt på midten av rekkene. Utluftingen fra radonbrønnen kommer ut ved terrassen på hagesiden.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

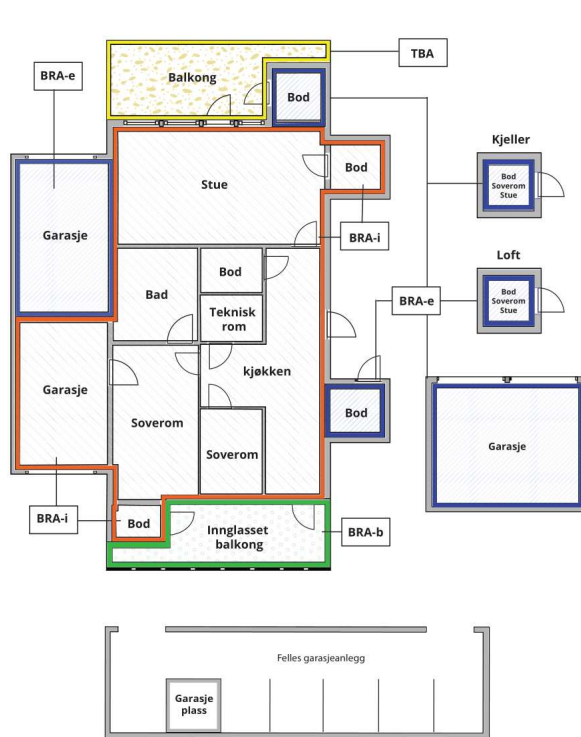
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	46			46			46
1. etasje	48			48	20		48
2. etasje	42			42			42
Loft						7	7
SUM	136				20	7	143
SUM BRA	136						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, bad/wc og vaskerom, bod, gang, stue med kjøkken, soverom		
1. etasje	Vindfang, trappegang til kjeller, stue/spisestue, kjøkken		
2. etasje	Trappegang, dusjbad/wc, 3 soverom, kott		
Loft	Kaldtloft		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringsstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Deler av boligens 2. etasje og kaldtloft har skråtak. Kaldtloft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Kaldtloftet har et oppmålt gulvareal på ca. 20m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På bakgrunn av eventuelle skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og godkjent for varig opphold. Kjeller er bygget om fra kjellerrom til stue med kjøkken og soverom. Endret bod til vaskerom og gang og vaskerom ombygget til bad/wc. Pt. er en del av kjelleren utleid som sokkelleilighet med egen inngang, og inngang via felles trapp fra hoveddelen. Hoveddelen har vaskerom og bod i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Generelt vedlikehold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Eier fremviste og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	289	0	20	7144 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Folke Bernadottes vei 22 A

Hjemmelshaver

Arnfinn Redse og Ingrid Marie Martinsen og Oslo Kommune

Boligselskap

BS Folke Bernadottes vei 10-30

Eierandel

1 / 36

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk rekkehus over tre etasjeplan med stor markterrasse med sittebenk, bod og utekjøkken og opparbeidet hageparsell. Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Kringsjå. Nærområdet består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og lavblokker. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder mot Sognsvann og ellers i marka. Flere barnehager og skoler i alle alderstrinn og Kringsjå studentby i nærområdet. Kort vei til flere dagligvareforretninger og de fleste servicetilbud. Offentlig kommunikasjon på Kringsjå/Sognsvann.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Felles asfalterte gang- og kjøreveier opp til hver enkelt boligrekke med støttemurer i granittsten og diverse beplantning. Hver enkelt seksjon har private uteplasser/terrasser og hageparseller ned mot foranliggende boligrekken.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligsameiet.

Felleskostnadene faktureres månedsvis med kr. 3.772,- iflg. gårdsbestyrer. Felleskostnadene utgjør pt. kr. 3.576,- + festeavgift kr. 196,-.

Parkering

Parkering i enkel garasje (nr. 17) i felles garasjerekke i Folke Bernadottes vei 19. Garasjelegget er organisert som Metyrgarasjene AL.

Alle boenheter tilknyttet garasjelegget har en andel i samvirkeforetaket som gir rett og plikt til å leie en garasje.

Garasjeleien er ca. kr. 5.000,-/år fordelt på to halvårslige innbetalinger. Dersom det ikke er store vedlikehold er det ikke alle år det innkreves for innbetalingen i 2. halvår.

Alle garasjene i garasjelegget er ferdig kablet opp med et Zaptec elbilladingsystem for fellesgarasjer.

Styret i garasjelaget holder oversikt over eierne og fakturerer garasjeleie. De fakturerer også strømforbruk til elbillading, for de garasjene som har lader installert, kvartalsvis på etterskudd. Ladestrøm faktureres etter spotpris på det tidspunkt ladingen finner sted pluss andel av nettleie og avgifter per kWh forbruk.

Garasjen er ikke videre vurdert i herværende Tilstandsrapport, men er i iflg. eier renoverert siste 10-15 år.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det kan på sikt bli innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	560569			
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.06.2026	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	10	Ja
Ferdigattest	22.01.2020	Ombygging av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Originale tegninger. Målsatte plantegninger etter digital 3D skanning	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører/kommunale opplysninger		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2026	Rapportutkast2 godkjent av selger pr. epost 06.06.2026.
2	07.06.2026	
3	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- 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.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

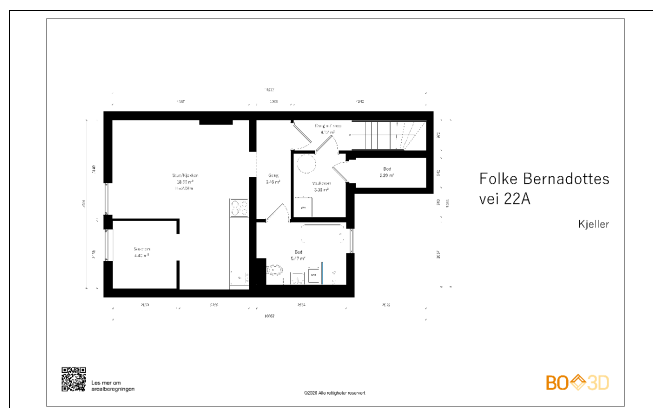
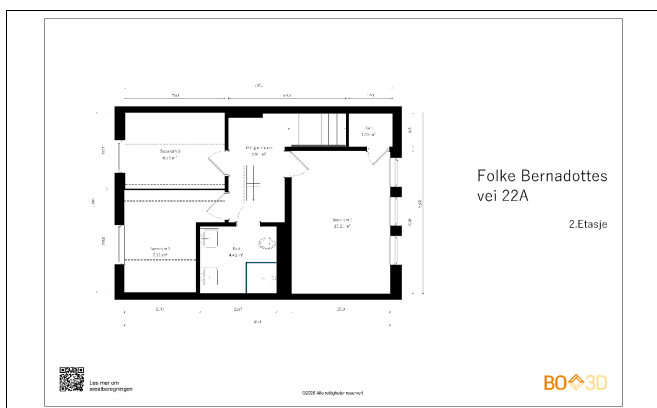
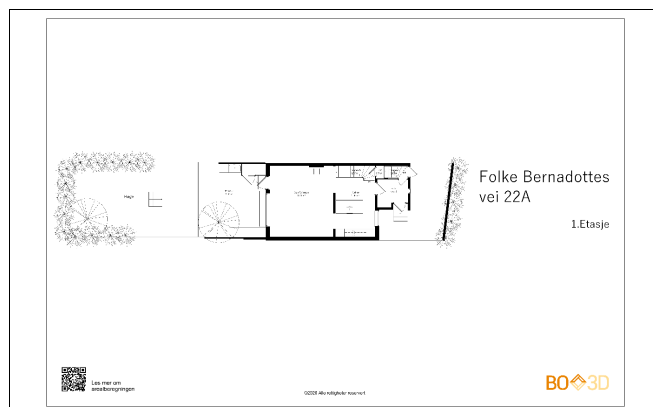
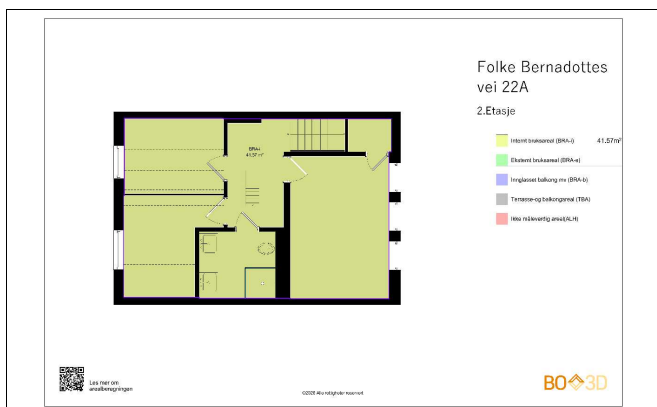
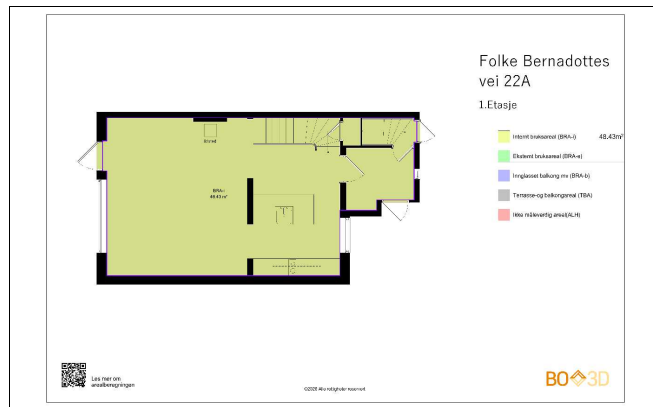
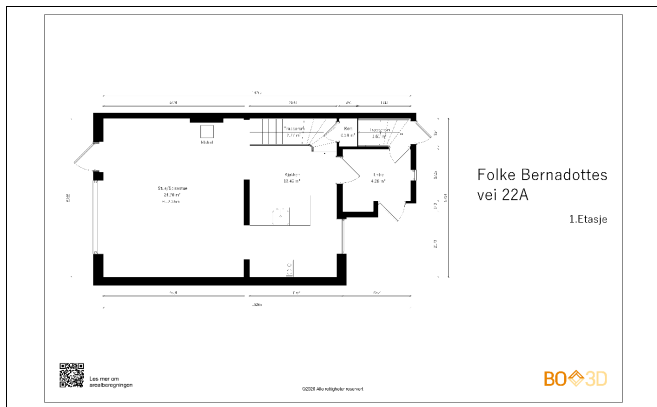
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

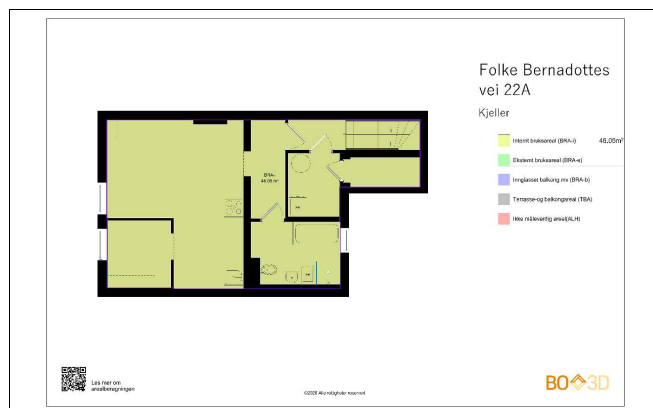
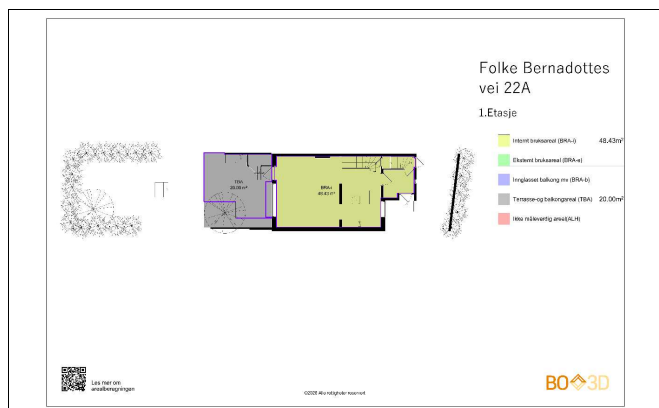
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ8532>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0070
Adresse	Folke Bernadottes vei 22 A		
Postnr.	0862	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingrid Marie Martinsen		
Selgers navn	Arnfinn Redse		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har forsikring i IF skadeforsikring

Polise/avtalnr.:

560569

Våtrom

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei Ja

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

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

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

Totalrenovert bad i 2. Etasje (Gravitas) i 2018 og bad/vaskerom i kjeller (Bad og prosjekt) i 2019

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV og bilder fra 2. Etasje. FDV for kjellerSamsvarserklæringer fra Rørlegger og entreprenørAlle dokumenter foreligger i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt nye våtrom

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt hovedavløp i seksjonen, og nye avløp tilknyttet tre våtrom og to kjøkken

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

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

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

Totalrenovert hele huset. Alt av vann og strøm er nytt i 2018 og 2019.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker ligger i boligmappa.

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

I 2018 var det tilbakeslag fra avløp i bad kjeller. Hovedavløpsledningen til hele rekka gikk tett under en annen seksjon fordi noen hadde kastet bleier i do. Dette var før badet ble pusset opp.

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

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

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

Hovedavløpsrøret i huset og alle avløprør er skiftet i forbindelse med totalrenovering i 2018 og 2019.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDVer og samsvarserklæringer. Alle dokumenter ligger i Boligmappa.

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

Nei Ja

Av hvem og når?

Uavhengig kontroll ble gjennomført etter at kjellervåtrom ble bygget i 2019.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det ble ikke funnet noen avvik.

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Taket ble tekket om i hele sameiet i 2008/2009.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har dokumentasjon på dette.

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

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

Selger etterisolerte 5 cm på innsiden i 2018. I regi av sameiet ble hele fasaden byttet i 2020. Det ble da byttet isolasjon i hele veggen, lektet ut og etterisolert 5 cm, ny vindsperre, og ny kledning med lufting. Vinduene er nye i 2018 (u-verdi 1,2).

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har fdv og dokumentasjon på arbeidet som er gjort med fasade og vinduer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Sameiet drenerte alle rekkene i 2019/2020. Nye drenerør, senket dybde på drenering - det er nå mulig å pigge ned for å få 240 cm takhøyde i kjeller. Nye drenermasser og tilbakestilling av hager og etablering av nye terrasser og skillevegger.

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har FDV og annen dokumentasjon

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

- Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren ble omsøkt og ombygget til varig opphold.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Bygget om kjellerrom til soverom og stue/kjøkken. Endret bod til vaskerom og gang. Totalrehabilitert gammelt vaskerom til nytt bad.

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Deler av loftet ble tatt inn i soverommene på sørsiden som hemser og økt takhøyde i forbindelse med totalreovering i 2018/2019. Det ble etablert ny takisolasjon med lufting til under taket på loftet.

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV fra entreprenør

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Rekkehuset ble totalrenovert i 2018 og 2019 (kjeller). I den forbindelse ble all innmat i sikringsskapet byttet ut. Alt elektrisk i rekkehuset er nytt i 2018 og 2019.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV og samsvarerklæringer i boligmappa.

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning (Renson Endura Delta) i 2018.

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

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV fra entreprenør

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bruksendret kjeller fra boder til varig opphold.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Satt inn godkjente rømningsvinduer i kjeller ifbm oppussing og bruksendring i 2019.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Pt er en del av kjelleren utleid som sokkelleilighet med egen inngang, og felles trapperom ned til kjeller med hoveddel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskrivelse:

Kjeller ombygd og bruksendret i 2019.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Ferdigattester foreligger i Boligmappa og hos Plan og bygg

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Det er lader fra Zaptec i garasjen.

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

02.06.2026

Signert av

Ingrid Marie Martinsen

Signert av

Arnfinn Redse

Initialer selger:

I M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Folke Bernadottes vei 22A, 0862 OSLO

Dato for energimerking

21.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-299698

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80835574

Gårdsnummer

50

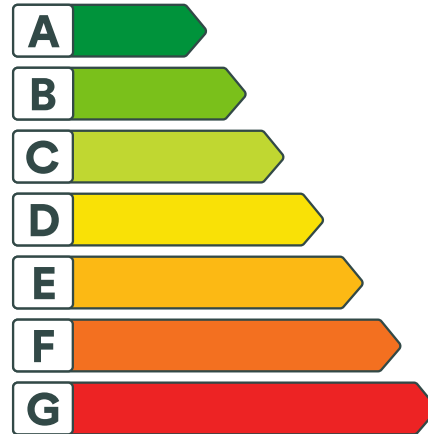
Bruksnummer

289

Seksjonsnummer

20

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1965

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

144,26 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

144,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 667 kWh



Folke Bernadottes vei 22A, 0862 OSLO



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Folke Bernadottes vei 22A, 0862 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Folke Bernadottes vei 22A - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Kringsjå Linje 19N	6 min	0.5 km
Kringsjå Linje 5	6 min	0.5 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	7 min	3.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min	3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	7.1 km

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	8 min	0.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	14 min	1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	5 min	2 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	8 min	3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	9 min	0.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min	2.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min	2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

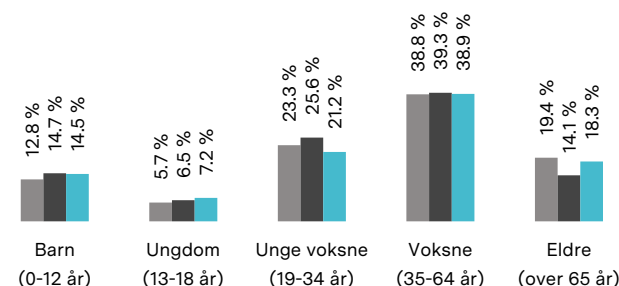
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kringsjå/Nordberg nordre	1 725	1 070
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Sognestuen (...)	5 min	37 barn	0.4 km
Frydenhaug SiO (0-5 år)	7 min	59 barn	0.6 km
Nordberg menighetsbarnehage (1-5 år)	7 min	30 barn	0.6 km


Dagligvare

Meny Kringsjå	3 min
Kiwi Kringsjå	8 min

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

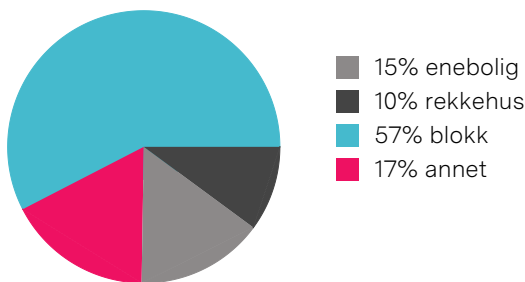
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

Sport

-  Kollbanen 6 min 
Ballspill 0.4 km
-  Norges idrettshøgskole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km
-  Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr. 6 min 
-  Avancia Xpress Kjelsås 6 min 

Boligmasse







«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

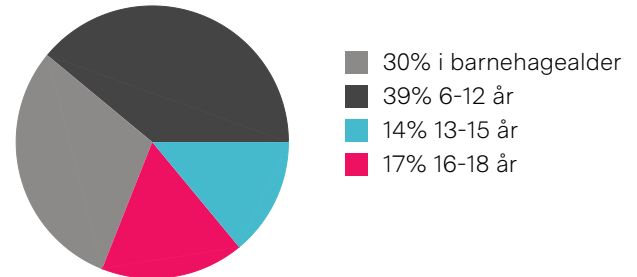
Sitat fra en lokalkjent



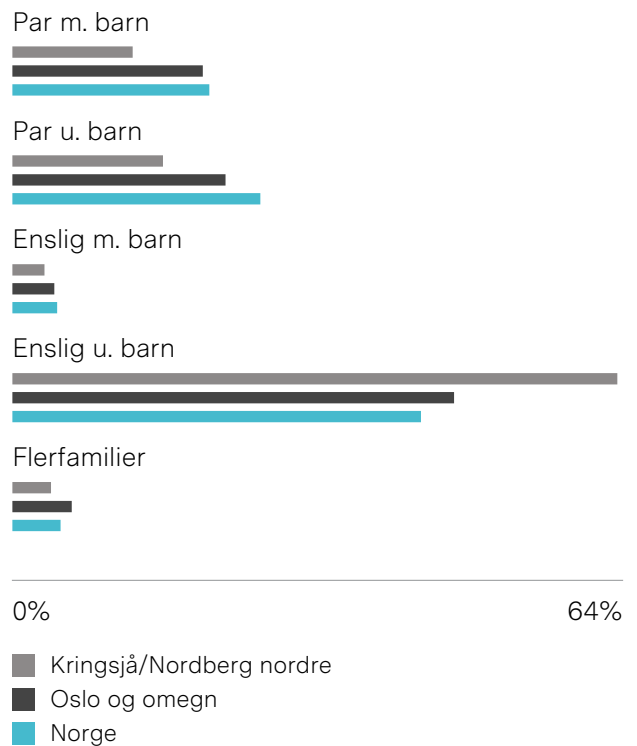
Varer/Tjenester

-  Tåsen Nærcenter 6 min 
-  Apotek 1 Tåsen Senter 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Plan- og bygningsetaten

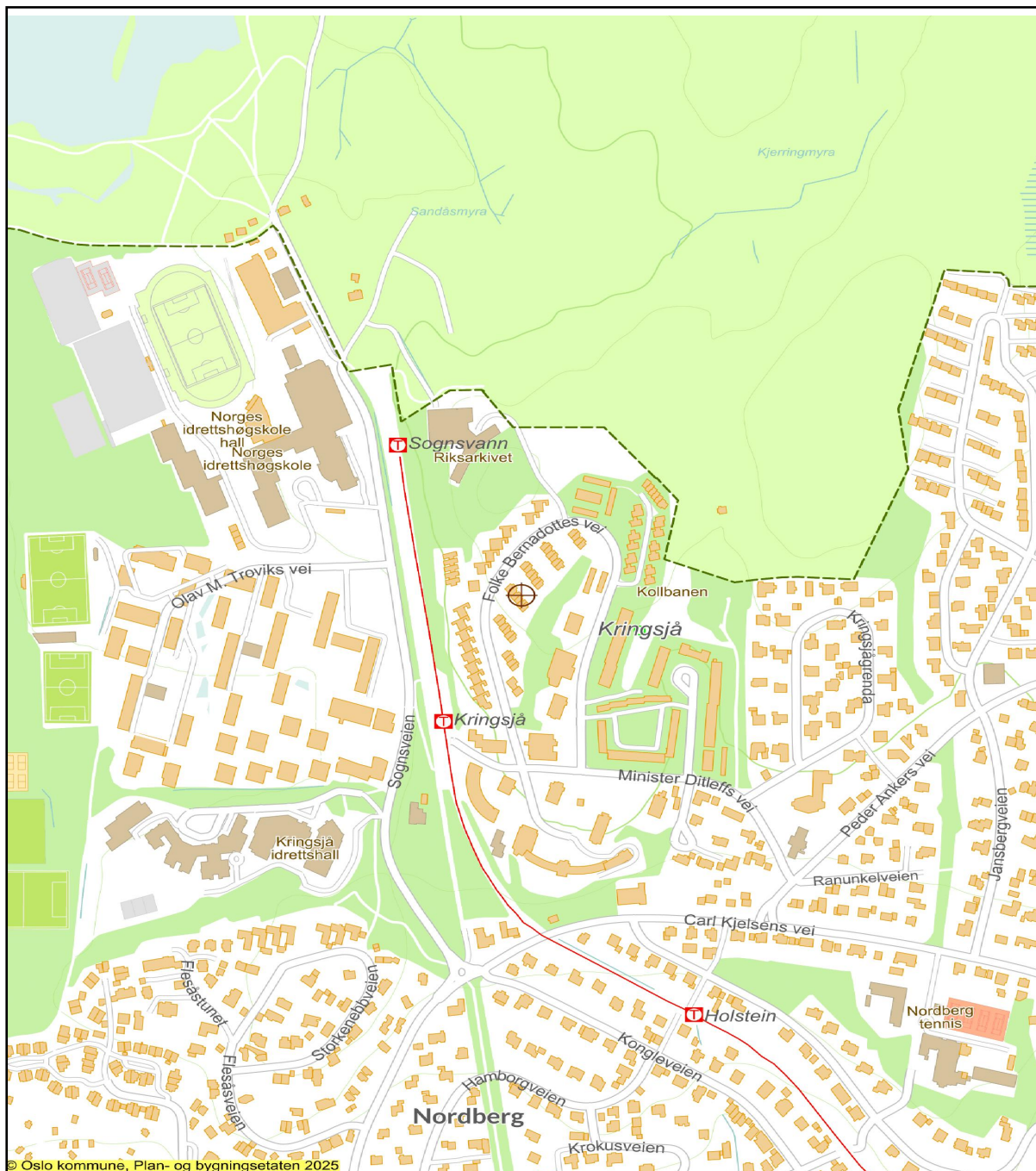
Oversiktskart

Adr.: Folke Bernadottes vei 22 A

Bydel : NORDRE AKER

Gnr bnr : 50 / 289

Skolekrets (2020/2021): Kringsjå



Dato: 18.05.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Ve

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

596900

597000

597100




596900

597000

597100

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

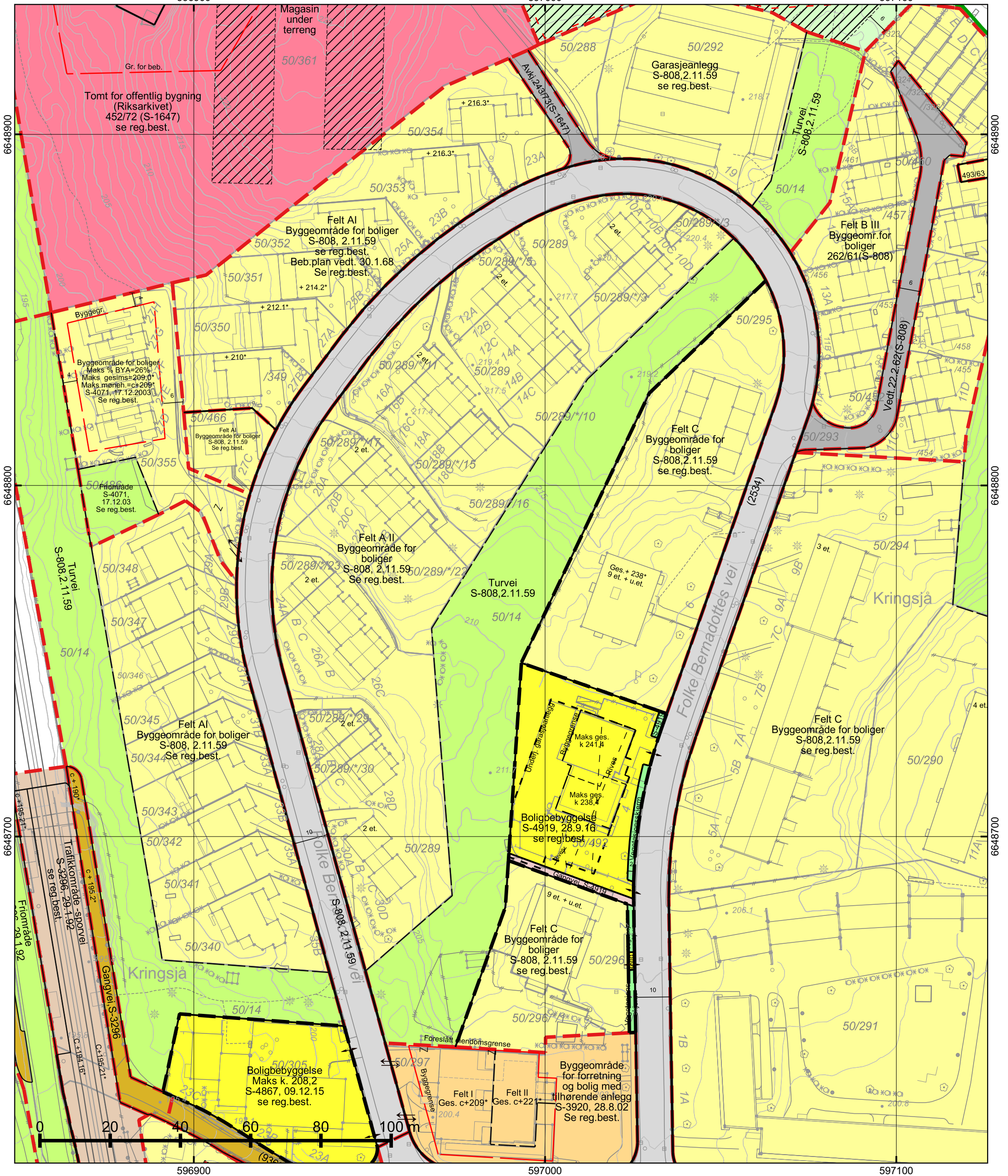
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 18.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 158113/ 86533134 Adresse: Folke Bernadottes vei 22 Gnr/Bnr: 50/289	Deres ref.: Kommentar:	

596900

597000

597100




596900

597000

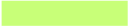
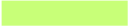

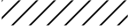



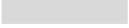



597100

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune









 <p>Oslo</p> <p>Dato: 18.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 158113/ 86533134	Deres ref.:	
	Adresse: Folke Bernadottes vei 22	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 50/289		



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	610 - Friluftsområde









	1110 - Boligbebyggelse
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	3060 - Vegetasjonsskjerm

- - - - - RpBestemmelseGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	962 - Regulert skoggrense
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

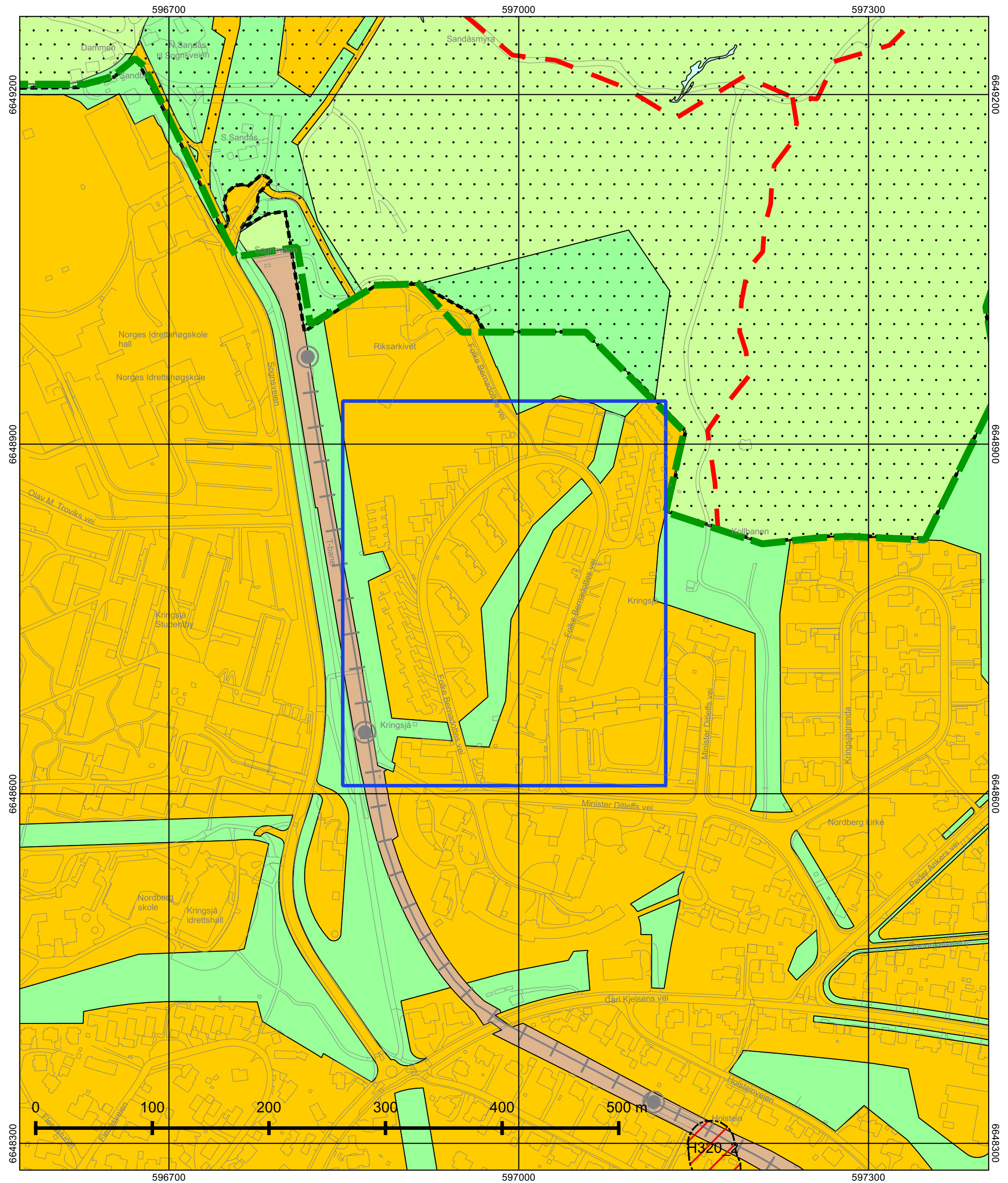
- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel




Oslo
 Dato: 18.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 158113/86533134
 Deres ref.:


Kommuneplanen 2015–2030
 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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 - Elveflom
			H390 - Deponi



Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533134
Deres ref: 9217033

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 50, BNR. 289.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 50, bnr. 289.

GNR. 50 BNR. 289

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.1984.

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

128 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

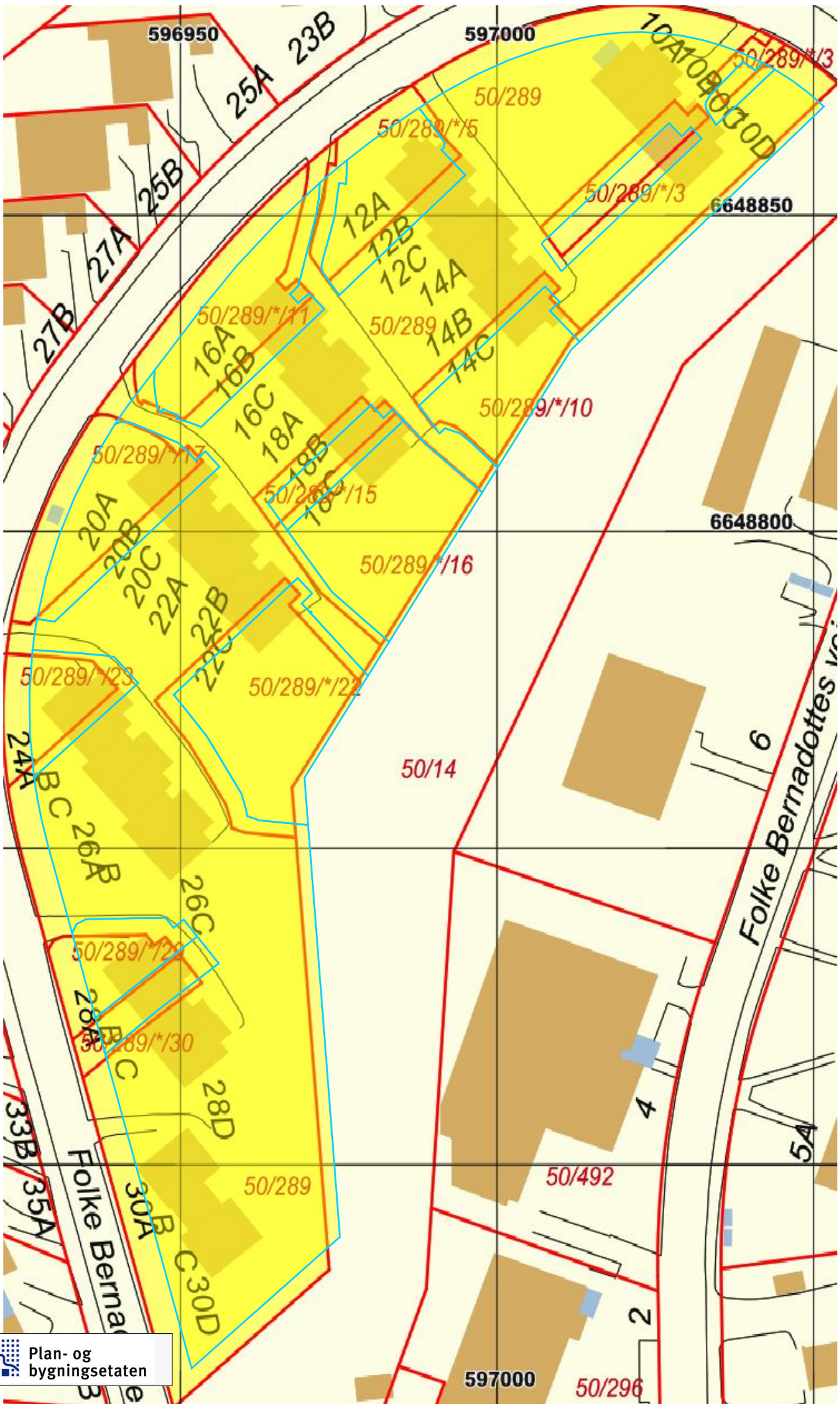
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5^{III} * OSLO 1
IS/NU.

KOPI

Oslo, den 10-4-1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 50, bnr. 289, hus 4, Kringsjå.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Rekkehus.

Byggherre

Oslo Yrkeskole, v/Oslo Boligforvaltning, Øvre Vollgate 7, Oslo-1.

Byggemelder

NBBL's arkitektkontor, Trondheimsveien 84-86, Oslo-5.

Ansvarshavende

Tømmermester G. Arnesen, Bakkeveien 14, Myrvoll st.

Journalnr.

60/3438.

Avsluttende synsforretning

21-2-1970.

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

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

Forbehold:

Utløp av drenasje er ikke besiktiget av bygningskontrollen.

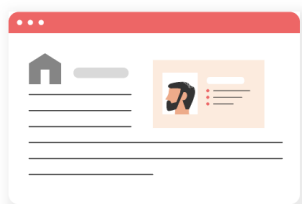
Distriktsingeniør

Ivar Stensrud

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

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: ASK9796
Matrikkel: 301-50/289/0/20
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Arnfinn Redse, Ingrid Marie Martinsen



Adresse:

Folke Bernadottes
Vei 22 A, 0862 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 7 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring - Ordre 72592081055 [utelys og stikk]	BRAVIDA NORGE AS	Elektriker	2023-11-08
Sjekkliste - Risikovurdering og sluttkontroll for mindre jobber 2.11 [Risikovurdering og sluttkontroll mindre jobber]	BRAVIDA NORGE AS	Elektriker	2023-11-08
Samsvarserklæring - Ordre 72592081146 [feilsøke]	BRAVIDA NORGE AS	Elektriker	2023-11-08
Sjekkliste - Risikovurdering og sluttkontroll for mindre jobber 2.11 [Risikovurdering og sluttkontroll mindre jobber]	BRAVIDA NORGE AS	Elektriker	2023-11-08
Rapport fra risikovurdering.pdf	SPOTON AS	Elektriker	2026-03-12
Rapport fra sluttkontroll.pdf	SPOTON AS	Elektriker	2026-03-12
Samsvarserklæring.pdf	SPOTON AS	Elektriker	2026-03-12

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 15 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke fanen "Del mappa di".





Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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

S-808

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

Vedtaksdato: 02.11.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195901505](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



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

Vedtektene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

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

B. Spesielle anlegg.

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

C. Boligfelt.

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

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

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



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0070 . Vår ref.: 1036-1-20

Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Bs Folke Bernadottesvei 10-30
Organisasjonsnr: 975507254
Seksjonseier: Redse, Arnfinn
Medeier: Martinsen, Ingrid Marie
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Folke Bernadottesv 22a, 0862 OSLO
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 50
Bnr. 289

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 560569.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter. Forsikringselskap If Skadeforsikring - polise nummer 560569. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene. Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport. Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Tomten er festet - 75 år fra 1. mai 1962. Bortfester: Oslo Kommune. Regulering av festeavgift hvert 10 år; sist gang 1.5.2022. Styret kan kontaktes på epost: folkebernadottesvei10-30@styrerrommet.no. Garasje/ biloppstilling: Sameiet er tilknyttet Metyrgarasjene SA med leierett for hver seksjon. Garasjeanlegget deles med nabosameiet, Folke Bernadottes vei 11-17. Kontaktinformasjon: metyrgarasjene@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 772,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
FESTEAVGIFT	196,00	
Felleskostnader	3 576,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 371,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	107 162,-
Gjeld:	42 243,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

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/Ola Tufte Kjær, e-post: folkebernadottesvei10-30@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- 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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ORDENSREGLER
BOLIGSAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30
vedtatt på sameiermøte 25. april 1988

1.

Tørking av tøy må kun skje på de oppsatte tørkestativer - ikke i vinduer, på balkonger e.l.

2.

Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

3.

Banking og lufting av tøy må ikke skje ved siden av vasketøy.
Det henstilles til den enkelte husrekke å avtale tidspunkter for dette.

4.

Sameierne må ikke forstyrre hverandre med unødig støy - og vise særlig hensyn etter kl.23 og søndager før kl. 12.

5.

Sameierne forplikter seg til å holde orden rundt huset og ved inngangspartiet.
Unødig lagring av ved, sportsutstyr o.l. må ikke forekomme.

6.

Avfall må legges i plastpose eller papir før det legges i søppelkasser.

7.

Det er ikke adgang til å parkere biler, tilhengere, båter, motorsykler o.l. innen området over tid.

8.

Plener og beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

9.

Beplantninger nær nabo må beklippes og holdes nede slik at dette ikke sjenerer utsikt eller gir unødvendig skygge for nabo (er).

Nye beplantninger og plassering av gjenstander (som kasser, tilhengere m.v.) som planlegges - og som kan være sjenerende for nabo (er) må drøftes med berørte naboer.

10.

Sameierne må i vintersesongen forplikte seg til å brøyte stikkveiene forsvarlig, med forsvarlig gangbredde og med tilgjengelighet for post og søppeltømming.
Det henstilles til den enkelte husrekke å avtale løsninger for dette.

11.

Sameierne må for øvrig rette seg etter de påbud som sameiermøtet gir for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommene.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

Organisasjonsnummer: 975507254

Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Frivillighetssentrals dagligstue, Minister Ditlefs vei 22, Kringsjå.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:

Styreleder Ola Kjær er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ 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 styreleder Ola Kjær foreslått. Som protokollvitne ble Andreas Bender foreslått.

✓ 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 150.000. kr 30.000 til hvert styremedlem også varamedlem som har deltatt på like linje med styremedlemmene. Ola Kjær godtgjøres etter regning.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse settes til kr 150.000, kr 30.000 til hvert styremedlem/varamedlem.

✓ Vedtatt.

7. Rekkverk fra Folke Bernadotes vei og inn til seksjonene der det ikke er.

Forslag til vedtak:

Det settes opp rekkverk fra Folke Bernadotes vei og inn til seksjonene der det ikke er.

✓ Vedtatt.

8. Snø og Is i fellesarealene inn til seksjonene.

Styret er opptatt av at fellesarealene inn til seksjonene ryddes for snø og sikres mot is.

Slik styret ser det kan dette skje ved at snørydding og strøing er noe som hver rekke selv avgjør og hver rekke selv betaler for. Dette gjelder også for fellesarealene til 4 mannsboligen.

Eller at sameiet engasjerer noen til dette arbeidet.

Vedlagt følger tilbud fra Skandinavisk utemiljø AS.

Det foreligger derfor 2 vedtaksforslag, se nedenfor. Det som får flest stemmer, blir vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Snørydding og strøing i fellesarealene inn til seksjonene avgjør og betaler hver rekke selv for. Dette gjelder også for fellesarealene inn til 4 mannsboligen.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Sameiet engasjerer et selskap til å foreta snørydding og strøing i fellesarealene inn til seksjonene. Dette gjelder også for fellesarealene inn til 4 mannsboligen.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Sameiet engasjerer et selskap til å foreta snørydding i fellesarealene inn til seksjonene. Dette gjelder også for fellesarealene inn til 4 mannsboligen. Når det gjelder strøing og salting i fellesarealene inn til seksjonene avgjør og gjør hver rekke selv det. Dette gjelder også for fellesarealene inn til 4 mannsboligen.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ola Kjær

Følgende stilte til valg:

Ola Kjær

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Kalvø

Hilde Norum

Følgende stilte til valg:

Espen Kalvø

Hilde Norum

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Tore Ludvigsen

Følgende stilte til valg:

Jan Tore Ludvigsen

10. Informasjonssaker

Styret vil under årsmøte redegjøre for følgende saker:

Brannskilleveggene

Takene

Fukt/vann på loft

Grennrør til avløpsrørene under husene

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FOLKE BERNADOTTESVEI 10-30

Vedtatt 20.03.06

Sist endret 26.8.2019 § 8.5 (2)

§ 1 Sameiets navn og forretningskontor

(1) Eierseksjonssameiets, heretter Sameiet, navn er «Folke Bernadottesvei 10 - 30». Sameiets forretningskontor er i Oslo kommune.

(2) Sameiet består av 36 boligseksjoner på festet eiendom gnr, 50, bnr. 289 i Oslo, i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 13. april 1984 og tinglyst 27. april 1984.

(3) Sameierbrøken er 1/36 for hver seksjon.

§ 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

- 1) ivareta driften av sameiet (herunder administrasjon av eiendommen gnr 50, bnr 289 i Oslo)
- 2) administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg
- 3) ivareta andre saker av felles interesse.

§ 3 Eiendommen (fellesareal og bruksenhet med tilleggsdel)

(1) Med fellesareal og fellesanlegg forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Med fellesareal og fellesanlegg forstås videre:

- a) hele bygningskroppen med tak, piper, vegger, inngangsdører, vinduer, murer, trapper, fellesrom mv.
- b) stamledningsnett for vann, avløp og tele fram til avgreningspunkt for den enkelte bruksenhet .
- c) elektrisitet fram til inntakssikringen i bruksenhetens sikringsskap
- d) alle stikkveier
- e) alle støttemurer
- f) alle utearealer
- g) andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov .

(2) Den enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til følgende deler av fellesarealene;

- a) På seksjonens stueside (syd) - i det felt som ligger mellom seksjonenes sidelinjer ut til nedenforliggende stikkvei.
- b) For endeseksjonene utgjør det eksklusive bruksarealet også det areal som ligger mellom seksjonenes sidelinje ut til hovedvei (vest) og til turvei (øst).
- c) Noen seksjoner har på grunn av spesiell beliggenhet særlige arealbegrensninger som fremkommer av vedlagte kart.

(3) Den enkelte sameier kan selv bestemme hvorvidt bruksretten etter §3 (2) skal følge som en

- (a) tinglyst tilleggsdel til hoveddelen, eller
- (b) en vedtektsfestet midlertidig eksklusiv bruksrett

§ 4 Faktisk råderett over og bruk av fellesareal og bruksenhet m.v

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

(3) Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

(4) Sameiet/øvrige sameiere har anledning til å benytte areal som disponeres eksklusivt av sameierne, jfr § 3 til snørydding (deponering av snø).

(5) Sameiere har rett til uhindret adkomst til eget areal over areal annen sameier har eksklusiv bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet og bruksareal ute. Fra stikkveiene skal det være avsatt god plass for å komme frem til turveiområdet.

(6) Styret og den enkelte sameier har rett til uhindret adkomst over areal som disponeres eksklusivt av sameierne etter § 3 (2) og (3) i vedtektene for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet eller bruksareal ute. Fra stikkveiene skal det være avsatt god plass for å komme frem til turveiområdet.

(7) Tørkestativgrunn og stikkveier skal være fellesareal. Dette skal fordeles med 1/36 på alle enheter.

(8) Beboerne i firemannsboligen nr. 30 har rett til å gå over nr 30 B og 28 D sitt eksklusive areal i henhold til § 3 (2) i vedtektene for nødvendig adkomst til tørkestativene på fellesareal bak husrekke nr. 28.

§ 5 Ordensregler.

Sameiemøtet fastsetter ordensregler for sameiet. Seksjonseiere og øvrige beboere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Rettslig råderett

(1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Overdragelse og utleie av seksjon skal umiddelbart meldes styret for registrering og slik meddelelse skal være skriftlig.

(2) Selger av seksjon, eller den han bemyndiger, plikter å gi kjøper informasjon om alle rettigheter og plikter som påhviler en sameier etter eierseksjonsloven, boligsameiets vedtekter og husordensregler.

§ 7 Panterett

De andre sameierne har etter eierseksjonsloven § 25 panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

§ 8 Vedlikehold

8.1 Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av bygningskropp med tak, piper, bærevegger og murer samt felles utearealer, felles ledninger og anlegg er sameiets ansvar.

8.2 Sameiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt eksklusiv bruksrett.

(2) Sameieren har vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten, og for elektrisk opplegg fra inntakssikringen i sikringskap og deretter alle elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

(3) Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også inngangsdører, vinduer, trapper, herunder utskifting av disse ved behov.

8.3 Adgang til bruksenheten og melding om skade

(1) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(2) Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilhørende tilleggsdeler i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning, modernisering, reparasjoner for å hindre skade på eiendommen, bekjempelse av skadedyr og for nødvendig ettersyn.

(3) Oppdager sameieren en skade i bruksenheten eller tilleggsdelen som har betydning for del av bygning som tilhører andre seksjonseiere eller er fellesareal eller eiendommen for øvrig, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.

8.4 Bygningsmessige endringer innenfor bruksenheten

(1) Sameier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve bruksenheten på vilkår av at slike arbeider

(1) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

(2) ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike, jfr punkt 8.1

(3) ikke medfører en vesentlig endring av bebyggelsens funksjon, utseende eller konstruksjon.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av bruksenheten omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

(2) Bygningsmessige endringer innenfor bruksenheten skal gjennomføres på følgende vilkår:

Alt slikt arbeid som en sameier utfører eller lar utføre i bruksenheten skjer på sameiers ansvar og risiko.

Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

Sameieren er selv ansvarlig for at nødvendige offentlige tillatelser foreligger før tiltaket settes i verk.

(3) Sameier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Sameieren må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av sameieren, sameiers husstand, leietakere, håndverkere eller andre sameier har gitt adgang til sameiet.

8.5 Øvrige bygningsmessige eller tomtemessige endringer som skal foretas av sameier

(1) Hovedregel

Samtykke til å gjennomføre øvrige bygningsmessige eller tomtemessige endringer som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold kan bare gis av sameiermøte med det stemmetall som kreves i henhold til eierseksjonslovens regler.

(2) Unntak

Følgende standarder for rekkehusene (Folke Bernadottes vei 10A–28D) kan likevel iverksettes av hver enkelt sameier uten søknad/varsel til styret eller sameiermøte:

- A) Baderomsvindu på endevegger – vedlegg A
- B) Inngangsparti med inngangstrapp og vindu - vedlegg B
- C) Skillevegger – vedlegg C
- D) Kjellerdør – vedlegg D
- E) Terrasser/plattinger – vedlegg E
- F) Utebod – vedlegg F
- G) Veranda – vedlegg G
- H) Kjellervindu – vedlegg H
- I) Farger i sameiet – vedlegg I
- J) Farger på yttervegg og eventuell søyle utenfor inngangsdør
- K) Vedlikehold og oppgradering av yttervegger/kledning i sameiet – vedlegg K
- L) Det nordvendte vinduet (kjøkkenvinduet) i 1 etasje kan heves til maks 120 cm fra underkant panel til underkant vindu sett utenfra.

Alle kostnader og framtidig vedlikehold bæres av den sameier som foretar arbeidene.

§ 9 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

(2) Festeavgiften fordeles dog på sameierne i henhold til det areal vedkommende disponerer

(3) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Den enkelte sameieren skal betale et a kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. Styret fastsetter størrelsen på a kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

(5) Den enkelte sameier må dekke egenandel ved bruk av sameiets felles forsikring når det gjelder oppstår skader i den enkelte enhet og dette ikke skyldes noe sameiet har ansvaret for.

§ 10 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11 Sameiermøtet

(1) Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

(4) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

(5) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre på tre til fem medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

(2) Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

(4) 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 sameiermøtet.

(5) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående av styremedlemmet har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(6) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

(7) Det skal velges en valgkomité bestående av to personer med et varamedlem. Valgkomiteen skal legge fram forslag på styremedlemmer. Varamedlemmer blir valgt etter antall stemmer.

§ 13 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 14 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Endringer av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

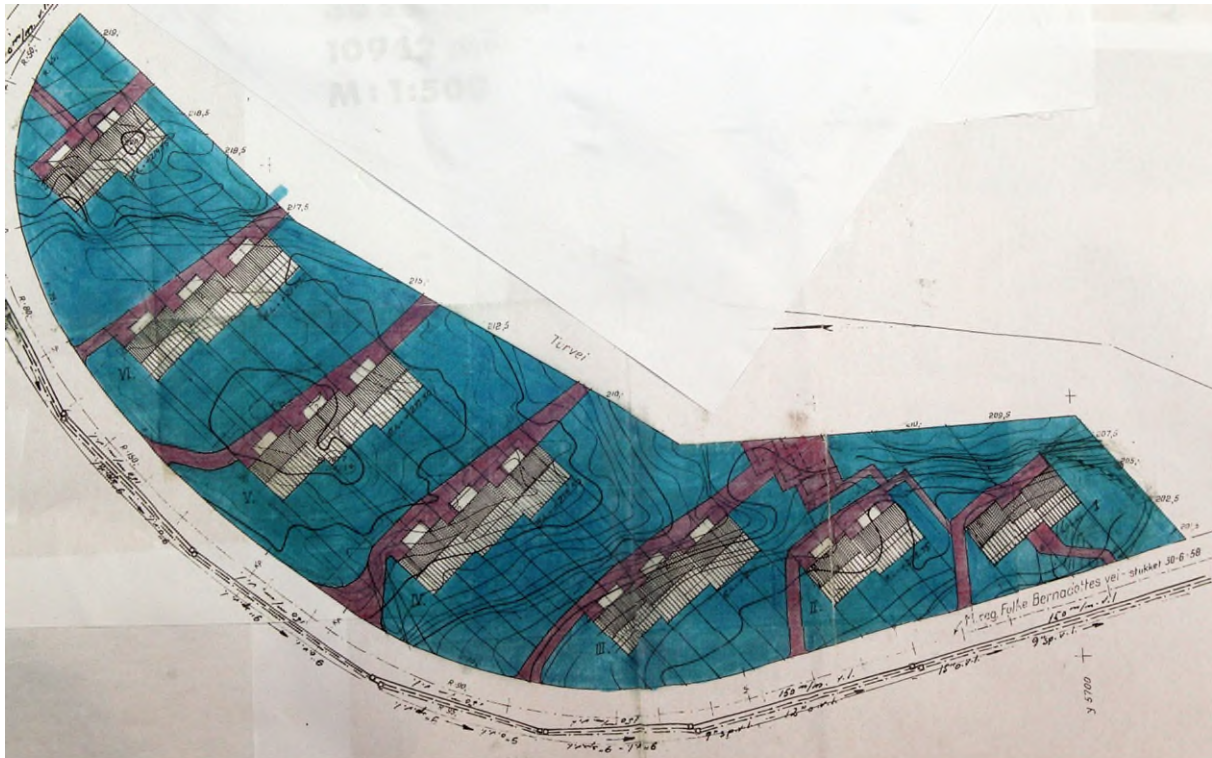
For så vidt ikke annet lovlig følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.

VEDLEGG til § 3 (2) bokstav c) Eiendommen (fellesareal og bruksenhet med tilleggsdel)

Kart over Boligsameiet Folke Bernadottesvei 10-30
gnr. 50 bnr. 289

Totalt er det 36 seksjoner.

Tomtens totale størrelse er 10942 kvadratmeter.



VEDLEGG – STANDARDER

Vedlegg til § 8 Vedlikehold

8.5 Øvrige bygningsmessige eller tomtemessige endringer som skal foretas av sameier.

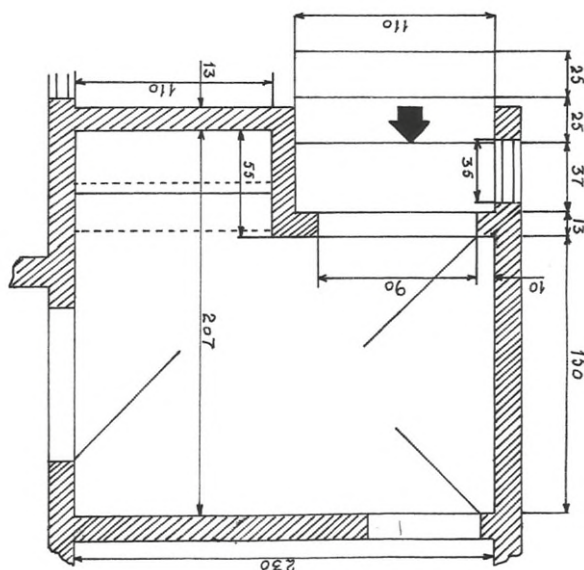
Vedlegg A) Baderomsvindu på endevegger

Vinduet skal ha bredde på 40 centimeter og høyde på 80 centimeter.

Vedlegg B) Inngangsparti med inngangstrapp og vindu

Det kan settes inn vindu med bredde 35 cm og høyde 110 cm plassert sentrisk overfor dør mot gang/oppholdsrom.

i) For seksjoner med inngang på høyre side orientert mot Folke Bernadottes vei.



Vedlegg D) Kjellerdør

Kjellerdør skal ha samme farge som fasaden.
Størrelse er valgfritt.

Vedlegg E) Terrasser/plattinger

Terrasse/platting som ligger på bakkenivå, kan være inntil 5 meter ut fra hver enkelt seksjon.

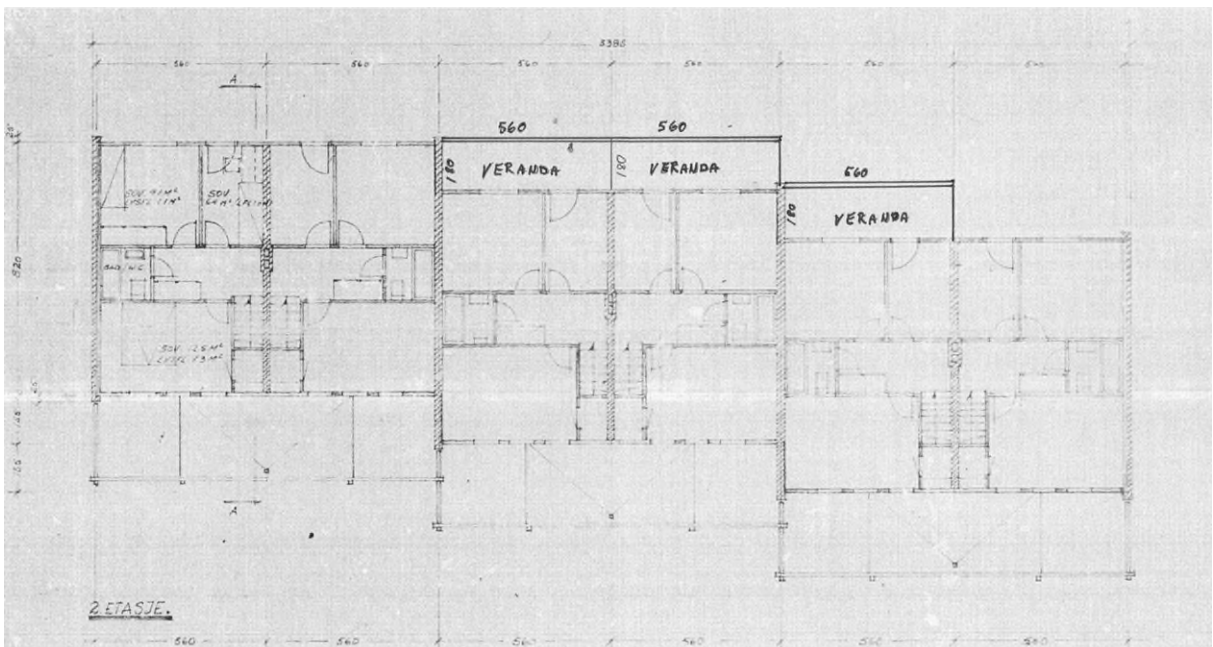
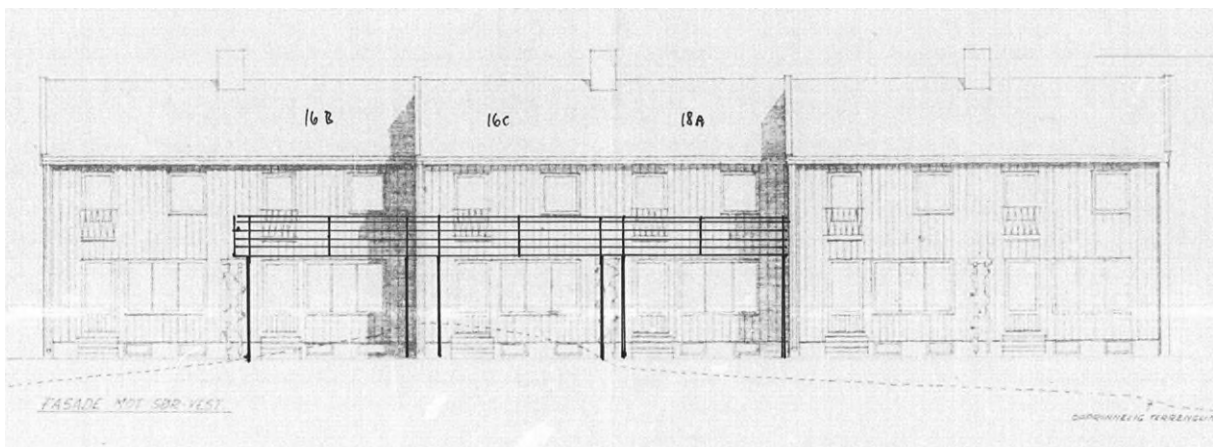
Vedlegg F) Utebod

i) Utebod plassert på stuesiden

Uteboder på stuesiden skal ikke være høyere enn skilleveggen og ikke gå lenger fram enn der skilleveggen ender. Boden skal stå inntil en av skilleveggene og være maksimalt 3,0 kvadratmeter i grunnflate. Boden skal bygges med samme panel som ytterveggene og ha samme farge som ytterveggene.

ii) Utebod plassert på endevegg

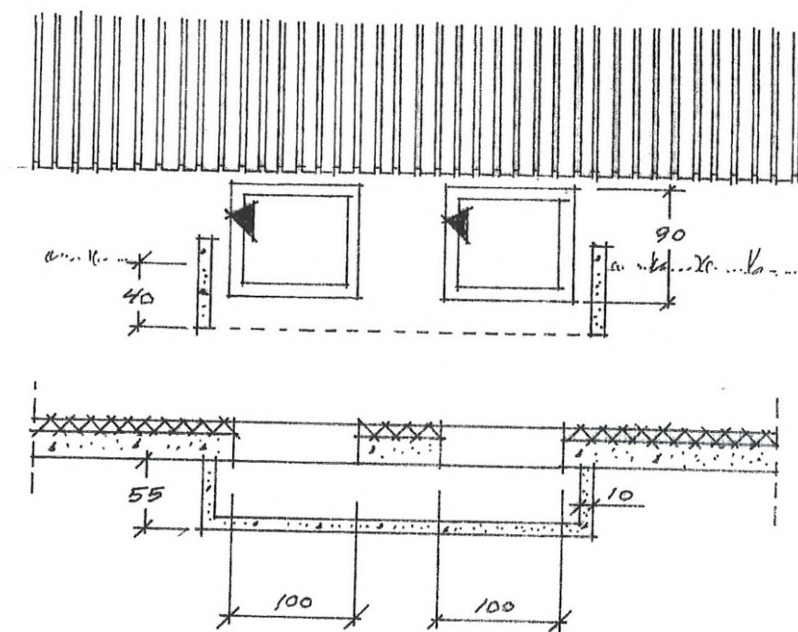
Uteboder på gavlveggene skal være maks 2,20 meter høye. Boden skal stå inntil gavlveggen og være maksimalt 3,0 kvadratmeter i grunnflate. Boden skal bygges i samme panel som ytterveggene og ha samme farge som gavlveggen eller ytterveggene.



Vedlegg G) Veranda

Verandaene skal ha dybde på 180 centimeter og bredde på 560 centimeter og være i samme utførelse som tidligere utbygde verandaer i sameiet.

Vedlegg H) Kjellervindu



Utvidelsen av vinduene skal gå fra venstre anslag merket med:

Avstanden fra underkant av panel til vinduets overkant skal være omlag 12 centimeter.

Øvre kant og venstre side av vinduet står fast, det vil si kan ikke flyttes.

Nedre side og høyre side kan utvides.

Med utgangspunkt i skjærebredde i mur kan kjellervinduene utvides til lengde 99 centimeter og høyde 89 centimeter.

§ 8 pkt 8.5 andre ledd. I) Farger i sameiet – vedlegg I

Vedlegg I) Det skal være kun én farge på hver rekke og firemannsboligen. Fargene kan være enten:

- Seterbrun, fargekode 675, Jotun Drygolin Dekkbeis.

- *Setergrå, med en farge som er identisk med fargen på FB 16-18, Jotun Drygolin Dekkbeis. Beate Ellingsen bistår styret med å finne den setergrå-fargen som er identisk med fargen på FB16-18.*

I sameiet er det gjennom årene beiset både med oljebeis og dekkbeis. Det er ikke mulig å beise oljebeis oppå dekkbeis. Derfor skal det brukes dekkbeis på alle rekkene så det er en standard å forholde seg til. Dette gjør at fargekvalitet og nyanser blir lik.

Hver rekke bestemmer hvilken farge de skal ha innen 1. juli 2013. Er det stemmelikhet for begge fargene, kobles styret inn som avholder en loddtrekning. Original-protokoll med vedtaket og underskrifter fra alle seksjonseierne på den enkelte rekke/firemannsboligen skal leveres til styret senest én uke etter at avgjørelsen er tatt. Styret utarbeider en protokoll som alle rekker skal brukes og alle sameiere skal underskrive på.

Ny paragraf

§ 8 pkt 8.5 andre ledd. H) *Beising av yttervegg – vedlegg J*

Nytt vedlegg

Vedlegg J) Farger på yttervegg og eventuell søyle utenfor inngangsdør

Alle vegger skal være nybeiset senest i løpet av 2015. Fra 2015 skal det beises hvert sjette år, dvs 2021, 2027, etc.

K) Vedlikehold og oppgradering yttervegger/kledningen i sameiet

Opprinnelige yttervegger er i hovedsak bygget med 10cm isolasjon og med trepanel direkte på vindsperre, dvs. uten lufting. Ved rehabilitering av hele eller deler av yttervegger med trepanel skal trepanel, vindsperre og isolasjon erstattes med ny og det skal etableres lufting av ny kledning.

Dersom veggene fores ut og det tilleggis isoleres, skal det kyssektes i 5 cm lag. Eksisterende trepanel, vindsperre og isolasjon erstattes med ny og det skal etableres lufting av ny kledning. Alle detaljer skal utføres i samsvar med anbefalingene i Byggforskserien. Vinduene skal plasseres i veggens ytterkant.



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1036

SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2026 kl. 18:00, Frivillighetssentrals dagligstue, Minister Ditlefs vei 22, Kringsjø.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rekkverk fra Folke Bernadotes vei og inn til seksjonene der det ikke er.
8. Snø og Is i fellesarealene inn til seksjonene.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Informasjonssaker

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

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

Styreleder Ola Kjær er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 styreleder Ola Kjær foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

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. 1036 Revisjonsberetning.pdf
 2. 1036 Årsregnskap 2025.pdf
 3. ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000. kr 30.000 til hvert styremedlem også varamedlem som har deltatt på like linje med styremedlemmene. Ola Kjær godtgjøres etter regning.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse settes til kr 150.000, kr 30.000 til hvert styremedlem/varamedlem.

Sak 7

Rekkverk fra Folke Bernadotes vei og inn til seksjonene der det ikke er.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det settes opp rekkverk fra Folke Bernadotes vei og inn til seksjonene der det ikke er.

Sak 8

Snø og Is i fellesarealene inn til seksjonene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er opptatt av at fellesarealene inn til seksjonene ryddes for snø og sikres mot is.

Slik styret ser det kan dette skje ved at snørydding og strøing er noe som hver rekke selv avgjør og hver rekke selv betaler for. Dette gjelder også for fellesarealene til 4 mannsboligen.

Eller at sameiet engasjerer noen til dette arbeidet.

Vedlagt følger tilbud fra Skandinavisk utemiljø AS.

Det foreligger derfor 2 vedtaksforslag, se nedenfor. Det som får flest stemmer, blir vedtatt.

Forslag til vedtak 1

Snørydding og strøing i fellesarealene inn til seksjonene avgjør og betaler hver rekke selv for. Dette gjelder også for fellesarealene inn til 4 mannsboligen.

Forslag til vedtak 2

Sameiet engasjerer et selskap til å foreta snørydding og strøing i fellesarealene inn til seksjonene. Dette gjelder også for fellesarealene inn til 4 mannsboligen.

Vedlegg

4. Tilbud fra Skandinavisk Utemiljø AS.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Kjær

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Kalvø
- Hilde Norum

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Tore Ludvigsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 22.03.2026.pdf

Sak 10

Informasjonssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vil under årsmøte redegjør for følgende saker:

Brannskilleveggene

Takene

Fukt/vann på loft

Grennrør til avløpsrørene under husene

Forslag til vedtak

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BS FOLKE BERNADOTTESVEI 10-30
ORG.NR. 975507254, KLIENTNR. 1036

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 662 720	1 662 720	1 663 000	1 662 720
SUM DRIFTSINNEKTER		1 662 720	1 662 720	1 663 000	1 662 720
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-187 249	-212 632	-190 000	-190 000
Styrehonorar	4	-125 000	-100 000	-125 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-11 356	-8 939	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-106 915	-102 805	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar		-221 094	-167 029	-100 000	-120 000
Drift og vedlikehold	6	-52 640	-106 099	-3 005 000	-3 008 000
Forsikringer		-204 907	-193 458	-222 000	-250 000
Festeavgift		-152 076	-152 076	-160 000	-160 000
Kommunale avgifter	7	-510 326	-470 656	-495 000	-525 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 700	-102 780	-109 000	-115 000
Andre driftskostnader	8	-18 277	-22 809	-25 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 682 540	-1 639 284	-4 552 000	-4 670 000
DRIFTSRESULTAT		-19 820	23 436	-2 889 000	-3 007 280
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	121 362	125 157	100 000	100 000
Finanskostnader	10	-313	-967	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		121 049	124 190	100 000	100 000
ÅRSRESULTAT		101 229	147 626	-2 789 000	-2 907 280
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		101 229	147 626		

BS FOLKE BERNADOTTESVEI 10-30
ORG.NR. 975507254, KLIENTNR. 1036

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	11	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		100	100
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		219 252	0
Driftskonto OBOS-banken		511 231	341 077
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 464	36 981
Sparekonto OBOS-banken		3 458 944	3 538 592
SUM OMLØPSMIDLER		4 202 961	3 916 650
SUM EIENDELER		4 203 061	3 916 750
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 857 828	3 756 599
SUM EGENKAPITAL		3 857 828	3 756 599
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 648	22 972
Leverandørgjeld		313 995	0
Skyldige offentlige avgifter	12	19 589	23 018
Annen kortsiktig gjeld		0	114 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		345 232	160 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 203 061	3 916 750
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2026
Styret i Bs Folke Bernadottesvei 10-30

Ola Tufte Kjær/s/

Hilde Margrethe Norum/s/

Ragnar Enger Juelsrud/s/

Trond Eivind Børresen/s/

Andreas Karl Søberg Bender/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Festeavgift	117 888
Felleskostnader	1 544 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 662 720

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-148 662
Arbeidsgiveravgift	-38 587
SUM PERSONALKOSTNADER	-187 249

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-125 000
SUM STYREHONORAR	-125 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 356
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-11 356
-----------------------------	----------------

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-50 140
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-52 640

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-323 529
Feie- og tilsynsgebyr	-8 505
Renovasjonsgebyr	-178 292
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-510 326

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 010
Andre driftskostnader	-960
Trykksaker	-221
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 886
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 277

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 010
Renter av sparekonto i OBOS-banken	120 352
SUM FINANSINNTEKTER	121 362

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-313
SUM FINANSKOSTNADER	-313

NOTE 11

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i fellesgarasje. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Den samlede aksjekapital i 100 er på kr

NOTE 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 465
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 124
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 589

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Tufte Kjær	Langmyrgrenda 55 B
Styremedlem	Hilde Margrethe Norum	Folke Bernadottes vei 20 C
Styremedlem	Ragnar Enger Juelsrud	Folke Bernadottes vei 28 D
Styremedlem	Andreas Karl Søberg Bender	Folke Bernadottes vei 24B
Styremedlem	Trond Eivind Børresen	Folke Bernadottes vei 16 C
Varamedlem	Torbjørn Kårstad Kjennerud	Folke Bernadottes vei 10 D

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bs Folke Bernadottesvei 10-30

Sameiet består av 36 seksjoner.

Bs Folke Bernadottesvei 10-30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975507254, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 50/289

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

Bs Folke Bernadottesvei 10-30 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styreleder: Ola Kjær (OK)

Styremedlem: Hilde Margrethe Norum (HMN)

Styremedlem: Ragnar Juelsrud (RJ)

Styremedlem: Andreas Karl Søberg Bender (ASØ)

Styremedlem: Trond Eivind Børresen (TEB)

Varamedlem: Torbjørn Kårstad Kjennerud (TKK)

Etter årsmøtet 17. mars 2025 ble det nye styret konstituert på styremøtet 7. april 2025. To nye styremedlemmer, Andreas Karl Søberg Bender og Trond Eivind Børresen, erstattet Christian Kierulf Aas og Torgeir Hellstrøm som ikke ønsket gjenvalg. Styret har i perioden avholdt syv styremøter: 14. januar, 24. februar, 7. april, 18. juni, 8. september, 27. oktober og 26. november 2025, samt to møter så langt i 2026. Styreleder og styremedlemmene har deltatt på møtene, med unntak av enkelte fravær. Styret har hatt tett samarbeid og holdt kontakt via e-post og telefon mellom møtene.

Ansvarsfordeling i styret: OK har ansvar for styremøter med innkallinger og protokoller. RJ er ansvarlig for informasjon til sameierne. HMN og RJ har ansvaret for takteking og tiltak for å hindre rasfare samt spyling av tak og takrenner. OK og RJ har ansvar for reseksjoneringssaken. HMN har ansvaret for vurdering av rørfornyng (grenrør). TKK har ansvaret for oppfølging av økonomi og budsjett, og OK tar ut resultatregnskap og balanse til hvert styremøte. TKK og RJ er godkjenner og attesterer alle fakturaer og utlegg opp til kr 100.000 samt kommunale avgifter. For fakturaer over kr 100.000 må hele styret godkjenne. ASØ har ansvaret for å sjekke sameiets e-post og fordele saker, samt vedlikehold av elektriske anlegg og seriekobling av røkvarslere. ASØ og RJ er ansvarlig for HMS og brannvern. TEB er ansvarlig for sameiets arkiv. I tillegg har løpende saker og henvendelser vært fordelt mellom styremedlemmene.

Styrets arbeid 2025/2026:

- Energikartlegging og takteking over inngangspartiene. Det er gjennomført en energikartlegging i sameiet basert på en rapport fra firmaet Øyvind Moen AS. Kartleggingen så på tre mulige løsninger. Konklusjonen er at etterisolering av takene over inngangspartiene ikke gir tilstrekkelig effekt. Solcelleanlegg vurderes som ikke aktuelt, mens varmepumpe kan være aktuelt. Det er besluttet å innhente nye tilbud på omtrekking av takene til tilbyggene i begynnelsen av 2026. Arbeidene må ses i sammenheng med vannskadesaker som har oppstått.
- Reseksjonering. Søknad ble sendt til Plan- og bygningsetaten (PBE) i november 2024. Det har vært løpende korrespondanse med PBE gjennom 2025, og styret har mottatt tilbakemeldinger. OK og RJ arbeider videre med saken.
- HMS og brannvern. Ansvaret ble overført til ASØ og RJ etter konstituering av nytt styre. RJ har lagt all HMS-informasjon inn i styreromportalen og gjennomført en HMS-evaluering sammen med styret på styremøtet 26. november 2025. Evalueringen ble vedtatt, med noen forbedringsområder som styret arbeider videre med. Blant identifiserte HMS-saker er: is og snø på

fellesveiene inn til seksjonene (tas inn i HMS-planen og som sak på årsmøtet), behov for rekkverk opp til seksjonene i Folke Bernadottes vei 20, samt sjekk av om det er fellesareal i 4-mannsboligen.

- Brannskille på loft. Det er innhentet tilbud fra Firesafe og et annet firma. HMN og RJ arbeider videre med saken. Det er også innhentet tilbud på varslingsanlegg på loftene.
- Grenrør (soilrør). HMN har hatt ansvaret for å vurdere tilstanden på grenrørene. Det er gjennomført fiberoptisk undersøkelse av bunnledningen og innhentet tilbud fra Vestfold Rørfornyning og Proline. Saken er pågående.
- Bruksendring fra lukket hulrom til bod. TEB har fått ansvaret for denne saken. Han har vært i kontakt med PBE og gjennomgått relevant dokumentasjon. Seksjonseier i FB 14A holdes løpende orientert.
- Vannskadesaker. Mot slutten av 2025 og inn i 2026 har det oppstått flere vannskadesaker: i FB 12B, FB 28B og vann-/fuktskader i seks seksjoner. Befaringsrapporter foreligger. Styret har drøftet ansvarsforhold mellom sameiet og den enkelte sameier, herunder ansvar for soilrør, luftehatt og piper i forhold til nedbør. Det er besluttet å kontakte Øyvind Moen AS for en samlet vurdering av disse forholdene i sammenheng med planlagte takarbeider, herunder overgang i takverket, mangelfull isolering og mose på takene.
- Mus og rotter. Anticimex gjennomførte inspeksjon sommeren 2025 etter melding om mus. Seksjonseieren det gjaldt ordnet saken selv. Styret vurderte tilbud fra Anticimex, men besluttet å ikke akseptere det.
- Økonomi og budsjett. TKK har fulgt opp økonomien løpende. Resultatregnskap og balanse er gjennomgått på hvert styremøte. Styret har utarbeidet budsjett for 2026. Styret undersøkte også innskuddsbetingelser på sameiets konto. Sparekontoen hos OBOS Banken (rente 3,4 %) er besluttet overført til Handelsbanken som tilbyr 3,9 % rente med innskudd over kr 2.000.000. Spørsmålet om vedlikeholdsfond ble undersøkt, men det viste seg at uttak fra vedlikeholdsfond krever vedtak i årsmøtet, og det ble derfor ikke aktuelt å opprette dette.
- Felling av trær. Beskjæring av grener er gjennomført ut mot Folke Bernadottes vei 10.
- Arkivering av sameiets papirer. Christian Kierulf Aas ferdigstilte ca. 98 % av arkivet før han gikk av. TEB har overtatt ansvaret og følger opp resterende arbeid.
- Meglerbrev. RJ og HMN har ferdigstilt arbeidet med meglerbrevet. Saken er avsluttet.
- Containere. Det bestilles to containere til hageavfall, to ganger per år.
- Forsikring. HMN har fått i oppdrag å kontakte OBOS for å få vurdert og sjekket sameiets forsikringer.
- Informasjon til sameierne. RJ har sendt ut informasjonsskriv til sameierne etter hvert styremøte.

- Tiltak for rassikring. Det er montert isfangere på nordsiden av husene, men ikke på sørsiden. Det undersøkes muligheten for å få montert isfangere på sørsiden også.

Viktige saker for 2026:

- Gjennomføre tiltak knyttet til vannskadesaker og takarbeider, herunder samlet vurdering med Øyvind Moen AS.
- Fullføre reseksjonering med PBE.
- Ta stilling til brannskille på loft basert på innhentede tilbud.
- Fortsette arbeid med rehabilitering av tak over inngangsparti.
- Følge opp HMS-forbedringsområder, herunder is/snø på fellesveier og rekkverk.
- Avklare saken om bruksendring fra lukket hulrom til bod.
- Fullføre arbeid med forsikringsavtale.
- Søke Enova-refusjon for relevante tiltak.

Brannvern

ASØ og RJ har vært ansvarlige for brannvern i 2025. Det er innhentet tilbud på brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern, og det har vært korrespondanse med Norsk Brannvern og Firesafe om brannskille på loftene. Spørsmålet om røkvarslere på loftene er undersøkt, og det er avklart at det ikke er krav om røkvarslere på loft, men det vurderes likevel tiltak for varsling av brann på loftene.

RJ har gjennomgått all HMS- og brannverninformasjon i styreromportalen sammen med styret, og styret har vedtatt en evaluering av HMS som inkluderer brannvernstatus.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Sameiet har lite fellesareal og ikke noe fellesbygg. RJ gjennomførte en HMS-evaluering sammen med styret på styremøtet 26. november 2025. Evalueringen ble vedtatt, med noen forbedringsområder som styret vil arbeide videre med. Blant identifiserte HMS-saker er: is og snø på fellesveiene inn til seksjonene (tas inn i HMS-planen og som sak på årsmøtet), behov for rekkverk opp til seksjonene i Folke Bernadottes vei 20, samt sjekk av om det er fellesareal i 4-mannsboligen. Av utbedringer som gjelder HMS, har det vært aktuelt å beskjære trær hvor det faller ned greiner. Dette er gjennomført ut mot Folke Bernadottes vei 10.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Styrehonorar

Styret har ekstern styreleder, Ola Kjær. Han honoreres etter timer i henhold til avtale.

I 2025 er det kostnadsført med kr 148.662.

Styret foreslår godtgjørelse til styrets øvrige styremedlemmer på kr 150.000, kr 30.000 til hvert medlem.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 3.857.729.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet ble laget i november 2025 utfra den kunnskap styret hadde da.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6,7 % for renovasjon og 5,3 % for vann- og avløp. Feiegebyret er uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Folke

Bernadottesvei 10-30. Styret har i 2025 satt i gang arbeid med å få vurdert og sjekket sameiets forsikringer via OBOS.

Lån

Bs Folke Bernadottesvei 10-30 har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2026. Sameiet vil måtte gjennomføre diverse arbeider med tak/piper og brannskillevegger. Hva dette vil koste er usikkert. Dersom det blir nødvendig å øke felleskostnadene/innhente bidrag, vil styret komme tilbake til det.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i *If Skadeforsikring* med polisenummer 560569. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på e-post forsikring@obos.no med kopi til styret ved styrets e-post folkebernadottesvei10-30@styrerrommet.no. (I tillegg kan forsikringsavdelingen kontaktes på telefon 22868398). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Vedtektenes § 9 (5) lyder:

Den enkelte sameier må dekke egenandel ved bruk av sameiets felles forsikring når det gjelder skader i den enkelte enhet og dette ikke skyldes noe sameiet har ansvaret for.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styret har i 2025 satt i gang arbeid med å få vurdert og sjekket sameiets forsikringer via OBOS.

Større vedlikehold og rehabilitering

År	Tiltak	Beskrivelse
2023	Støttemurer	Fullføring av støttemurer ved FB 28 og FB 10.
2020–2021	Drenering av grunnen rundt rekkehusene	Utføring, isolering og utskiftning av vinduer og bordkledning i alle enheter. Tilbakestilling av hager og beplantning 2021.
2014–2016	Rehabilitering	Oppretting av utvendig mur FB 16. Rehabilitering av 4-mannsboligene. Søke Enøkmidler for etterisolering av 4-mannsboligene. Reseksjonering med oppmåling. Utrede utvendig bodutbygging.
2013–2014	Omlegging rør	Utbedringer fellesrør.
2012	Rørfornyelse etter strømpemetoden	Rørfornyelse etter Proline-metoden av avløpsrørene som sameiet har ansvaret for.
2011	Drenering FB 30	Gjennomført drenering.
2010	Utbedring/drenering støttemur FB 20-22	
2007–2008	Totalrehabilitering av tak	Alle takene i sameiet rehabilitert. Det ble ikke foretatt rehabilitering av takene over inngangspartiene.

Gavlvegger: Det ble utført slemming av nedre del av gavlveggene, ukjent når. Slemming av mur innebærer en påføring av en type mørtel.

Oslo, 18.03.2026

Styret i Sameiet Folke Bernadottes Vei 10-30

Ola Tufte Kjær /s/

Ragnar Enger Juelsrud /s/

Trond Eivind Børresen /s/

Hilde Margrethe Norum /s/

Andreas Karl Søberg Bender /s/

Torbjørn Kårstad Kjennerud /s/

Ola Kjær

Fra: Andreas Bender <andreas.karl.bender@gmail.com>
Sendt: tirsdag 17. mars 2026 21:05
Til: Ola Kjær
Emne: Fwd: Forespørsel om tilbud - Sameiet Folke Bernadottes vei 10-30 - Andreas Bender
Vedlegg: Skjerm bilde 2026-03-16 162000.jpg

Videresender foreløpig eneste innkomne svar på innhenting av pris på snøfjerning.

Hilsen Andreas

----- Forwarded message -----

From: Skandinavisk Utemiljø - Post <post@s-utemiljo.no>
Date: Mon, Mar 16, 2026 at 4:38 PM
Subject: RE: Forespørsel om tilbud - Sameiet Folke Bernadottes vei 10-30 - Andreas Bender
To: andreas.karl.bender@gmail.com <andreas.karl.bender@gmail.com>

Hei!

Jeg kjørte innom og kikket litt i dag for å se hva slags maskin som passer. Det er ganske trangt, så for at det skal bli gjort skikkelig og fungere godt for både dere og oss, må vi inn med det vi kaller spesialmaskin, som betyr en mindre maskin enn en vanlig måketraktor. Den vil ha påmontert skjær eller fres, avhengig av snømengde og behov fra gang til gang. Dermed blir vi også kvitt snøen der det er smalt.

En standard avtale om maskinell snørydding av områdene vist på vedlagte skisse ihht betingelsene (se link under), med snørydding etter snøfall over 5 cm, vil komme på kr. 39 000,- eks mva pr sesong

Betingelser:

<https://www.skandinavisk-utemiljo.no/betingelser/>

Er dette interessant, setter jeg opp et mer formelt tilbud som kan signeres til avtale, og bare ta kontakt om dere har spørsmål!

Med vennlig hilsen
David Kordahl Andersen
Konsulent marked

Skandinavisk Utemiljø AS
Sentralbord: 02519
Verkseier Furulunds vei 12
0668 Oslo



SKANDINAVISK
UTEMILJØ



phm partner

skandinavisk-utemiljo.no

Din eiendom - vårt ansvar

Følg oss på Facebook!

facebook.com/skandinaviskutemiljo/

Torsdag, 2026-03-12 klokken 19:50 +0100, skrev post@s-utemiljo.no:

Hei,

Og takk for din henvendelse vedrørende vintertjenester. Jeg har sendt saken videre til salg, så du vil høre fra en av mine kollegaer innen noen få dager.

Med vennlig hilsen

Anette Haug

Skandinavisk Utemiljø AS
Sentralbord: 02519
Verkseier Furulunds vei 12
0668 Oslo



SKANDINAVISK
UTEMILJØ



phm partner

skandinavisk-utemiljo.no

Din eiendom - vårt ansvar

Følg oss på Facebook!

facebook.com/skandinaviskutemiljo/

Torsdag, 2026-03-12 klokken 12:55 +0100, skrev post@s-utemiljo.no:

Jeg ønsker et tilbud

Hei, jeg skriver til dere på vegne av sameiet Folke Bernadottes vei 10-30, og lurer på om dere kunne gi et tilbud eller estimat på snøfjerning av sameiets fellesområder som vi evt kan presentere videre til beboerne her?
Vet ikke hva annet spesifikt dere trenger for dette, så bare ta kontakt =)

Navn

Andreas Bender

E-post

andreas.karl.bender@gmail.com

Telefonnummer

+4740218388

Bedrift / borettslagets navn

Sameiet Folke Bernadottes vei 10-30

Gateadresse

Folke Bernadottes vei 10-30

Postnummer

0862

Poststed

Oslo

Bygningstype

Hus/rekkehus

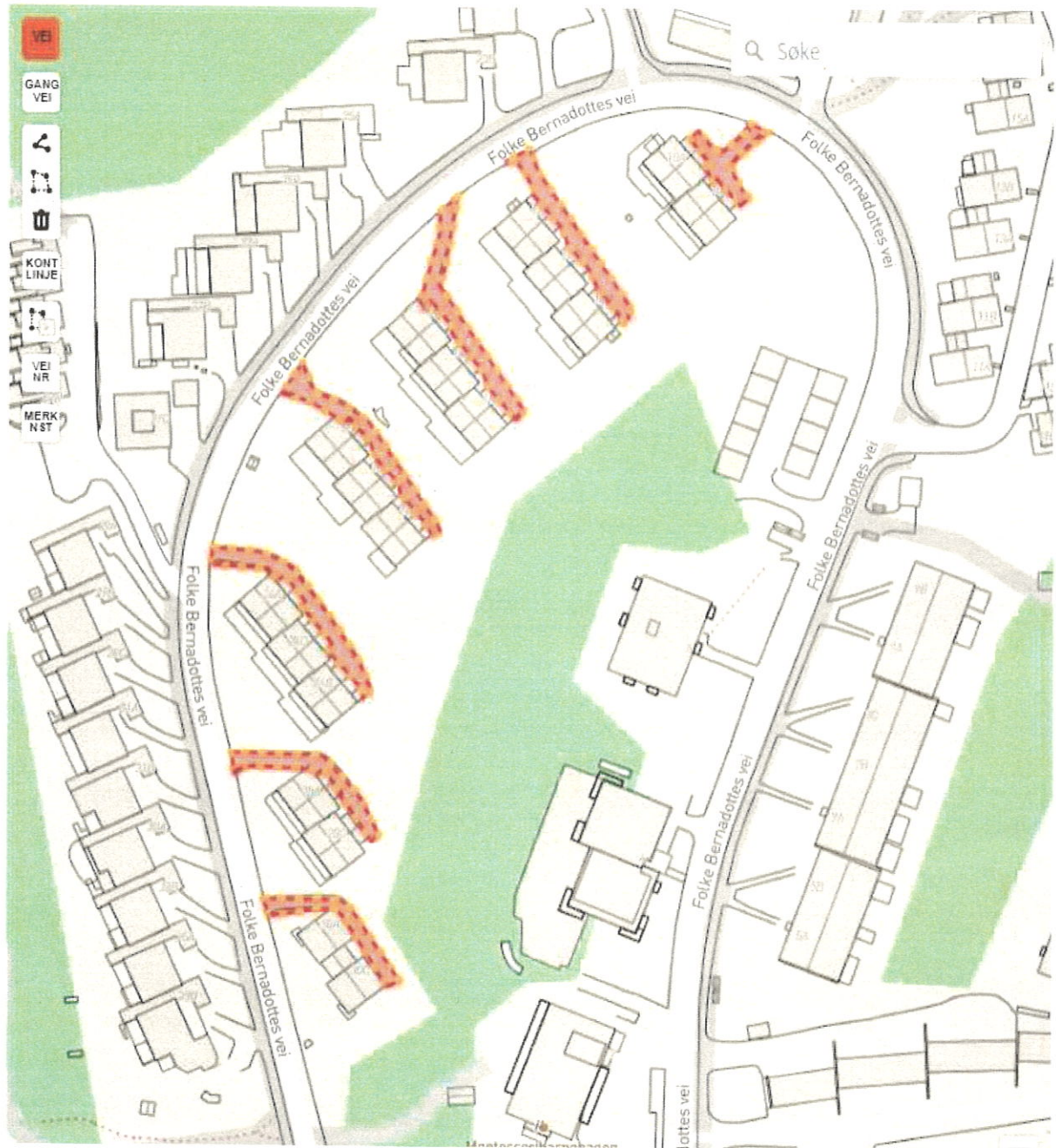
Jeg ønsker at dere kontakter meg

På e-post

© Skandinavisk Utemiljø AS.



Virusfri www.avg.com



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2026 for Sameiet Folke Bernadottes vei 10-30.

Styreleder Ola Kjær fortsetter som styreleder for perioden 2026-2027.

Andreas Espen Kalvø velges som nytt styremedlem for perioden 2026-2028.
Jan Tore Ludvigsen velges som varamedlem for perioden 2026-2028.

Valgkomiteen består av Arnfinn Johansen 22C og Henning Kristiansen 18C.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.04.26

Selskapsnummer: 1036 Selskapsnavn: SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim