Tilstandsrapport

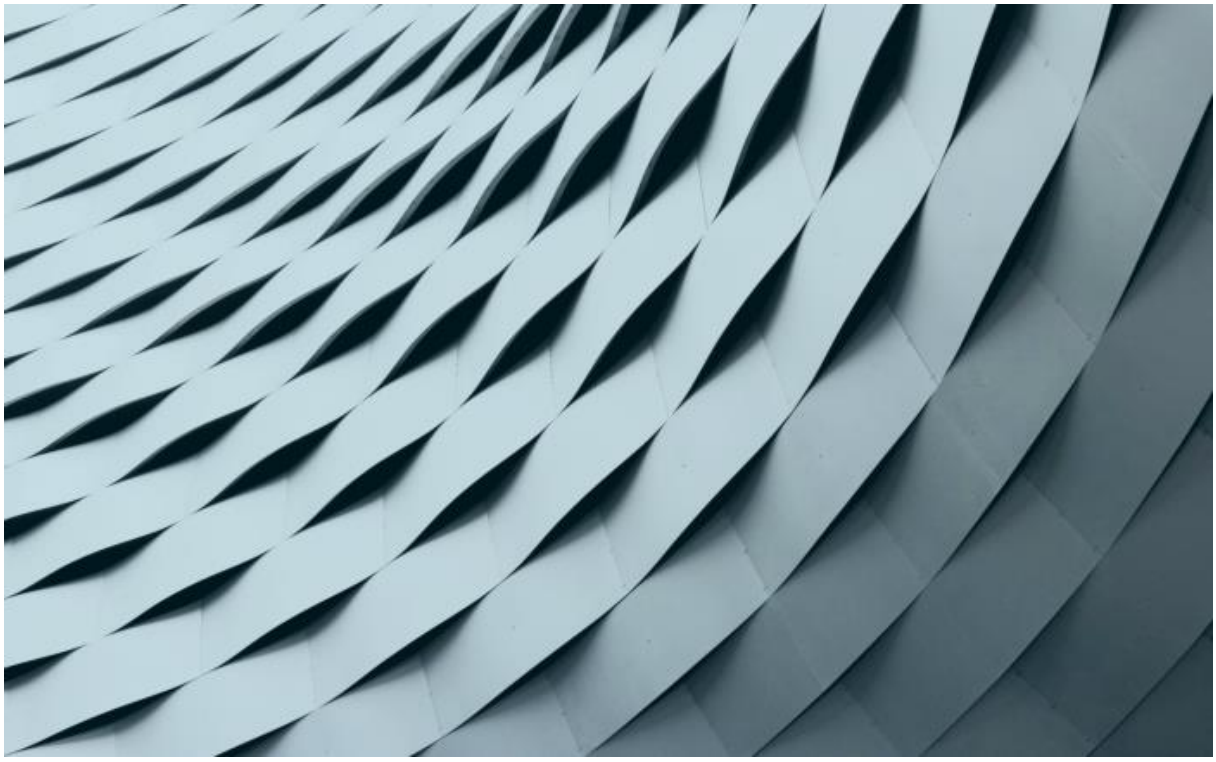
Leilighet

Folke Bernadottes vei 2, 0862 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 296, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1332 **Eiendomsverdi ref nr:** WY2509

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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.

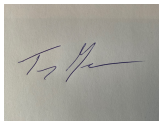
Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 20-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Leilighet i 7. etasje i en bygning oppført i 1962.

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggemåte.
Det er utført enkelte oppgraderinger og moderniseringer over tid, samtidig som flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd en viss alder.
Det må derfor påregnes normalt vedlikehold, utskiftninger og oppgraderinger over tid.

Ved befaringen er det registrert enkelte tekniske avvik og aldersrelaterte forhold.
Tilstandsgradene er dels satt på bakgrunn av registrerte avvik, alder og oppnådd brukstid, og innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger funksjonssvikt.

Som ved alle brukte boliger kan det forekomme skjulte feil og mangler som ikke har vært mulig å avdekke gjennom en visuell befaring.
Ved kjøp av bolig i en bygning fra denne perioden må det erfaringsmessig påregnes både tekniske og kosmetiske oppgraderinger av overflater, innredninger og installasjoner.

Alle bygningsdeler med angitt tilstandsgrad fremgår av rapportsammendraget.
Utfyllende beskrivelser og vurderinger er gitt under de enkelte punktene i hovedrapporten.
Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og tilgjengelige offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende vurdering av eiendommens tekniske tilstand:

Leilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har balkong med utgang fra kjøkken via balkongdør.
Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Balkongen er utført med betongdekke og rekkverk i stål/aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Vinylbelegg på bad og i oppholdsrom
-Vinylbelegg i oppholdsrom

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malt tak på bad
-Malt panel i oppholdsrom

Innvendig profilerte hvitmalte lettdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst av eier å være renovert i 2020.
Veggene er flislagte og himlingen har malt overflate.
Taklampe i taket.
Vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i taket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet har benkeplater i laminat og rustfritt stål, med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.

Synlige vannledninger er utført i kobber, og synlige avløpsledninger er utført i plast.
Det er montert komfyrvakt.
Waterguard/automatisk lekkasjestopper er installert som lekkasjesikring ved vanninstallasjonene.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap på badet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, avkast over tak.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner, elektriske varmekabler på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Boligens elektriske anlegg er med åpent, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 25Amp
Sikringsskap er montert i fellesgangen.

Brannslukker og sentralt brannanlegg er installert i boligen.
Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Leiligheten utgjør i dag én seksjon. Det er fremlagt seksjoneringsbegjæring innhentet av megler. Boligen er sammensatt av to tidligere boenheter.

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger som dokumenterer boligens nåværende planløsning. Vurderingen i rapporten er derfor basert på fremlagte seksjoneringsopplysninger, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming ved befaringstidspunktet.

De to tidligere boenhetene er fysisk sammenkoblet og benyttes i dag som én bolig.

Tidligere inngang til den ene boenheten er fjernet og åpningen er gjenmurt/tettet. Det er videre etablert en innvendig åpning med dør i den tidligere skillekonstruksjonen mellom boenhetene, slik at arealene er internt forbundet.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon som viser om etablering av åpningen i den tidligere skillekonstruksjonen eller gjenmuring/tetting av tidligere inngang er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som verifiserer eventuell konstruksjons- eller brannteknisk prosjektering og utførelse av endringene.

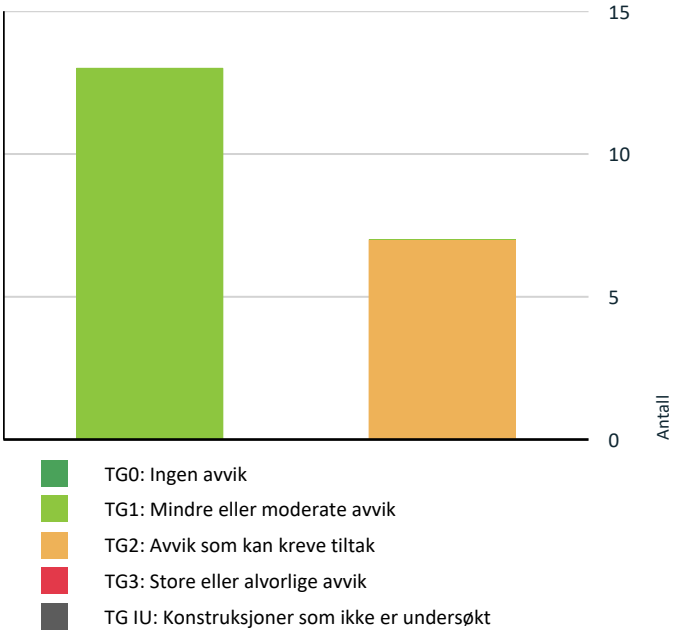
Seksjoneringsbegjæringen dokumenterer seksjoneringsforholdet, men rapporten tar ikke på dette grunnlaget stilling til om de bygningsmessige endringene og dagens planløsning er byggesaksmessig godkjent.

Forholdet anbefales avklart mot kommunens byggesaksarkiv dersom ytterligere dokumentasjon på de bygningsmessige endringene ikke kan fremlegges.

Det tas forbehold om at dagens planløsning og utførelse kan avvike fra offentlig godkjente byggesakstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 7.Etasje > Kjøkken/Stue > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen elektroteknisk sluttdokumentasjon for boligens hovedanlegg. Det kan derfor ikke verifiseres gjennom fremlagt dokumentasjon hvem som har utført anlegget eller om det foreligger samsvarserklæring for arbeidene. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 7.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Bygningen/Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Isolerglass eldre enn 35 år – usikker funksjon - - Normal aldersslitasje - Værslitt karm - Flassing maling - Tørkesprekker treverk - Usikker fremtidig funksjon

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Avvik
Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Det er ikke akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere glass med dagens krav.
Det er i tillegg større risiko for punktering - Isolerglass eldre enn 35 år – usikker funksjon -Avvik:
Tetningslistene er klemt flate og har sprekker, noe som reduserer funksjonen. Fare for kald trekk - værslitt på utsiden og bør overflatebehandles - må påregnes skiftes på sikt- utett mellom karm og dør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har balkong med utgang fra kjøkken via balkongdør.
Balkongen er utført med betongdekke og rekkverk i stål/aluminium.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 21,08 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,01m.
Åpninger i rekkverk er målt til ca 10cm.
TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon på balkongen. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje.
TG1 settes på bakgrunn av at konstruksjonen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder, uten registrerte tegn til vesentlig skade eller funksjonssvikt.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk for lavt iht dagens forskifter. anbefales endres på grunn av fallfare, forhøyningsbøyle eller lignende - Det er observert værslitt, avskalling på overflater i balkongdekke - Avvik:
Det er registrert manglende beslag/dryppkanter og sluk på balkong. Regnvann renner bare over betongkanten og ned på terreng.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Vinylbelegg på bad og i oppholdsrom
-Vinylbelegg i oppholdsrom

Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malt tak på bad
-Malt panel i oppholdsrom

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 7.etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig profilerte hvitmalte lettdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll for tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter på tilgjengelige områder og konstruksjoner.
Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuell aktivitet i slike områder kan derfor ikke utelukkes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner, elektriske varmekabler på bad.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

Tilstandsrapport

7.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst av eier å være renovert i 2020.
Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Veggene er flislagte og himlingen har malt overflate.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

7.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsarbeidene, herunder dokumentasjon på utførelse, kontroll eller hvilke foretak/fagpersoner som har utført de ulike arbeidene.
Våtrommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres utover synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen samt opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.
Utførelsen av skjulte løsninger, herunder tettesjikt, tilslutninger og gjennomføringer, kan derfor ikke verifiseres.

Årsak
Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider er ikke gjort tilgjengelig.

Tiltak
Dokumentasjon bør innhentes og fremlegges dersom denne finnes.

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og funksjonen til skjulte løsninger i våtrommet.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av at utførelsen av våtrommet og skjulte løsninger ikke er dokumentert.

7.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Taklampe i taket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

7.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt høydeforskjell på ca 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 160 cm, og ca. 12 mm (1,5%) fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Tilstandsrapport

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er fall mot sluk, men fallet er noe mindre enn preaksepterte løsninger i området rundt sluket og ut i rommet.

Årsak
Forholdet skyldes gulvets utførelse.

Tiltak
Fallforholdene bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens
Redusert fall kan medføre at bruksvann blir liggende på gulvet og gi økt fuktbelastning.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert redusert fall mot sluk.

7.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg som synlig vanntett gulvoverflate. Belegget er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder, og det ble ikke registrert synlige skader, sprekker eller andre vesentlige avvik ved befaringen.

Sluket er plassert i dusjsonen og har synlig klemring. Klemringen og vinylbeleggets tilslutning mot sluket fremstår visuelt tilfredsstillende på tilgjengelige deler, uten registrerte synlige skader eller avvik.

Veggene er flislagte. Eventuelt membran-/tettesjikt bak flisene ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes eller verifiseres ved visuell befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller utførelse av tettesjikt på veggene.

Det ble ikke registrert synlige skader eller andre forhold ved befaringen som indikerer svikt i tilgjengelige deler av gulvets tettesjikt. Tilstanden og utførelsen av skjult tettesjikt bak flislagte vegger er ukjent.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



7.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

7.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra ventiler i vinduer/veggventiler og tilliggende rom gjennom spalte under dører.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

7.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et inspeksjonshull på ca. 73 mm fra tilstøtende rom for å undersøke tilgjengelige deler av konstruksjonen med hensyn til fukt og eventuelle skader.

Badet har vinylbelegg på gulv, som fungerer som synlig vanntett sjikt. Veggene er flislagte, og eventuelt tettesjikt bak flisene ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Hulltaking er ikke foretatt. Det er i stedet utført fuktindikasjonssøk med Protimeter MMS3 på tilgjengelige områder i og rundt dusjsonen, langs gulv -/veggoverganger og ved tekniske gjennomføringer.

Det ble ikke registrert unormale utslag eller andre synlige forhold som indikerer fuktskade ved befaringstidspunktet.

Vinylbelegget på gulvet fremstår som et kontinuerlig og sammenhengende tettesjikt på tilgjengelige områder, uten registrerte synlige skader. Dette reduserer risikoen for fuktinntrengning gjennom gulvkonstruksjonen, men gir ikke grunnlag for å verifisere tilstanden til skjulte konstruksjoner eller eventuelt tettesjikt bak flislagte vegger.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige overflater og fuktindikasjonssøk. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktforhold i konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for kontroll.

Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk samt kontroll og vedlikehold av fuger, overganger, gjennomføringer og øvrige vannutsatte områder.





KJØKKEN

7.ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet har benkeplater i laminat og rustfritt stål, med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Synlige vannledninger er utført i kobber, og synlige avløpsledninger er utført i plast.
Det er montert komfyrvakt.
Waterguard/automatisk lekkasjestopper er installert som lekkasjesikring ved vanninstallasjonene.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Mindre hakk, merker og kosmetisk slitasje som må forventes på et brukt kjøkken kommenteres ikke særskilt.

Normal forventet levetid for kjøkkeninnredning er ca. 30–40 år.

7.ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ikke etablert avtrekk til det fri.
Ventilatoren er en resirkulerende kullfilterventilator som ikke fører fukt og matos ut av boligen.

Årsak
Ventilasjonsløsningen er basert på resirkulering gjennom kullfilter uten tilkobling til avtrekkskanal.

Tiltak
Det bør vurderes å etablere tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet.
Eventuelle tiltak mot fasade eller felles ventilasjonsanlegg må avklares med borettslag/sameie før utførelse.

Konsekvens
Manglende avtrekk kan medføre økt fukt-, lukt- og forurensningsbelastning i boligen ved matlaging.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkkenet og bruk av resirkulerende kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap på badet.
Det er utført oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,

men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom, avkast over tak.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ikke etablert avtrekk til det fri.
Ventilatoren er en resirkulerende kullfilterventilator som ikke fører fukt og matos ut av boligen.

Årsak
Ventilasjonsløsningen er basert på resirkulering gjennom kullfilter uten tilkobling til avtrekkskanal.

Tiltak
Det bør vurderes å etablere tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet.
Eventuelle tiltak mot fasade eller felles ventilasjonsanlegg må avklares med borettslag/sameie før utførelse.

Konsekvens
Manglende avtrekk kan medføre økt fukt-, lukt- og forurensningsbelastning i boligen ved matlaging.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk fra kjøkkenet og bruk av resirkulerende kullfilterventilator.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen.
Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.
Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med åpent, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 25Amp
Sikringsskap er montert i fellesgangen.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Det anbefales å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen elektroteknisk sluttdokumentasjon for boligens hovedanlegg. Det kan derfor ikke verifiseres gjennom fremlagt dokumentasjon hvem som har utført anlegget eller om det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og sentralt brannanlegg er installert i boligen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen elektroteknisk sluttdokumentasjon for boligens hovedanlegg. Det kan derfor ikke verifiseres gjennom fremlagt dokumentasjon hvem som har utført anlegget eller om det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
1962

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

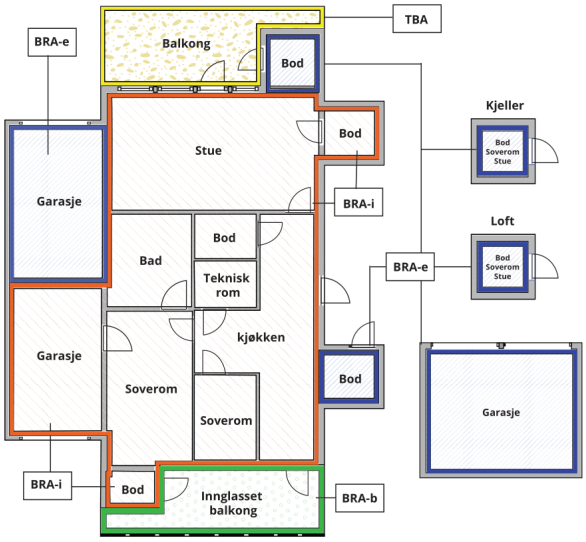
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.Etasje	55	2		57	8
SUM	**55**	**2**			**8**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7.Etasje	Bad, entré, bod, stue/soverom, kjøkken/stue	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca 1,5m2.
Bod er merket 7089.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Leiligheten utgjør i dag én seksjon. Det er fremlagt seksjoneringsbegjæring innhentet av megler. Boligen er sammensatt av to tidligere boenheter.

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger som dokumenterer boligens nåværende planløsning. Vurderingen i rapporten er derfor basert på fremlagte seksjoneringsopplysninger, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming ved befaringstidspunktet.

De to tidligere boenhetene er fysisk sammenkoblet og benyttes i dag som én bolig.

Tidligere inngang til den ene boenheten er fjernet og åpningen er gjenmurt/tettet. Det er videre etablert en innvendig åpning med dør i den tidligere skillekonstruksjonen mellom boenhetene, slik at arealene er internt forbundet.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon som viser om etablering av åpningen i den tidligere skillekonstruksjonen eller gjenmuring/tetting av tidligere inngang er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som verifiserer eventuell konstruksjons- eller brannteknisk prosjektering og utførelse av endringene.

Seksjoneringsbegjæringen dokumenterer seksjoneringsforholdet, men rapporten tar ikke på dette grunnlaget stilling til om de bygningsmessige endringene og dagens planløsning er byggesaksmessig godkjent.

Forholdet anbefales avklart mot kommunens byggesaksarkiv dersom ytterligere dokumentasjon på de bygningsmessige endringene ikke kan fremlegges.

Det tas forbehold om at dagens planløsning og utførelse kan avvike fra offentlig godkjente byggesakstegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Boligbygg med flere boenheter

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	296		46	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Folke Bernadottes vei 2

Hjemmelshaver
Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Kringsjå, med nærhet til Sognsvann.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oslo kommune signerer ikke egenerklæringer på utleieboligene de selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	25.08.2026	
3	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Steinar Hånes

Emne: VS: Bestilling av informasjon/ 16260194/ Folke Bernadottes vei 2

Megleropplysninger på Folke Bernadottes vei 2, 50/296/0/46 i Oslo kommune, vår ref.: 16260194

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr 50/296/0/46	
Tomten er eid/festet? Eiet	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Nei **Hvis ja, hvem har sendt varsel?**	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Nei **Hvis ja, hvilke?**	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: If Polisenr.: SP403349.16.2
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 4.368
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0 pr. 18.08.26
Fellesutgiftene inkluderer: Trappevask, Varmt vann, felles Bredbånd og TV	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI Nei	
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? JA/NEI Nei **Hvis Ja:**	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr 31.12.25 Kr. 80.625	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr 31.12.25 Kr. 4.403.383	
Vilkår fellesgjeld	Bank: DNB Lånenummer: 1636.62.36418 Nedbet. dato: 07.11.42 Rentesats: 5,71%
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI Ja	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI Ja	
Dersom ja, total formue i kr.? Kr. 8.902.678 pr. 31.12.25	

Dersom ja, andelens andel formue i kr.? **Kr. 163.005 pr. 31.12.25**	
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI Nei	
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr. 1.255 pr. 31.12.25	
Andeles renteutgifter kr. 5.784 pr. 31.12.25	
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? Nei **Dersom ja, type**	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading? Nei **Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.**	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? Ja, etter søknad **Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?**	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI Nei **Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:**	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI Ja **Dersom ja, vilkår for utleie?**	
Kreves styregodkjenning av ny eier? Ja **Dersom ja, hvor skal søknad sendes? Styreleder knut Noremsaune. E-pøost** Knut@fb2.no	
GEBYR	
	Opplysninger kr. 1.400 Kto. 2280.55.67361 Eierskiftegebyr kr. 4.000 Kto. 2280.55.67361 Ev. andre gebyr kr. 1.250 Kto. 1645.06.48837
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? **Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?** **Det sendes faktura på opplysninger og eierskiftegebyr. Flyttegebyr må betales til sameiets konto som oppgitt over.**	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

Innkalling til årsmøte

Årsmøte i Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Dato og tid: Tirsdag 14. april 2026, klokken 19:00
Møtet åpner for å ta imot møtedeltakere klokken 18:45

Sted: Google Meet
https://meet.google.com/gks-vajx-svd

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

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
    a. Registrering av deltakere
    b. Valg av møteleder
    c. Valg av protokollfører
    d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen
    e. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
2. Årsregnskap og revisors beretning for 2025
3. Styrets arbeid
4. Innkomne saker
    a. Søknad om reseksjonering
    b. Innkjøp av hjertestarter
    c. Innkjøp av parkbenker
    d. Tidsskriftholder for Menighetsbladet i inngangspartiet
5. Godtgjørelse til styret
6. Budsjett 2026
7. Valg av nytt styre og valgkomité

Angående digitalt avholdt møte

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

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

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

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

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

Lenken til Google Meet-møtet er https://meet.google.com/gks-vajx-svd

Alternativt ring inn på +47 23 88 31 23 PIN: 954 624 737#

2. Årsregnskap og revisors beretning for 2025

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på Kr. 470 844. Det er et tilstrekkelig overskudd til å kunne bygge opp en buffer til å dekke uforutsette utgifter.

For 2025 var det budsjettert et overskudd på Kr. 296 583. Forskjellen i budsjett og resultat skyldes i hovedsak at vi hadde budsjettert med 200 000 for lite i innbetaling av fellesutgifter fra sameierne.

Revisor har godkjent regnskapet for 2025.

Regnskap 2025 med budsjett for 2026 og revisors beretning for 2025 er vedlagt.

3. Styrets arbeid

Styret har hatt 4 styremøter. Ellers har det vært et forholdsvis rolig år med vanlig oppfølging av vedlikehold og underleverandører. Stabilitet på heisene har vært den største utfordringen.

Oppfølgingssaker fra årsmøtet i 2025:

1. Årsmøtet i 2025 vedtok at vi skal bytte ut/reparere defekte dørtelefoner. Dette har tatt litt tid, både pga sen start fra styrets side, men også fordi leverandøren har hatt problemer med å prioritere oss.
   Nå har vi avtalt at dette gjøres dagen etter årsmøtet, onsdag 15. april.

Øvrig arbeid

1. Det har vært en del heisstans som har krevet oppfølging. Vi har sammen med Heisrådgiveren AS fått kr. 135 000,- i kreditnotaer fra Otis for feilfakturering ifm utrykking ved heisstans som er garantisaker. Heisen er fremdeles ikke helt stabil, de sliter med noe i heisstyringselektronikken som får begge heisene til å stanse med ujevne mellomrom. Elektronikken ble byttet ut i vinter, men vi har hatt tilsvarende stans etter det.
2. Vi hadde ingen avvik ved Firesafes gjennomgang av brannsikkerheten vår i år. Vi hadde noen avvik i 2025 som ble adressert.
3. Salg av garasjer i FB4. Vi søkte kommunen om vedtektsendring før sommeren 2025. Ingen respons fra kommunen så langt.
4. Det er avholdt høstdugnad med bl.a. vasking av vinduer i inngangsparti og vaskeri, og gulv i fellesbalkonger. Fellesbalkongene ser ikke bra ut, så det er fint om beboerne i hver etasje kan rydde/vaske litt en gang imellom.

Det har vært lavt oppmøte på dugnader, noe vi håper kan bedres.
Det er også behov for hjelp til å klippe plenen bak huset og stelle/luke rosebedene.

Vi kaller inn til vårdugnad torsdag 7. mai i egen innkalling til både eiere og leietagere.

4. Innkomne saker

4a. Søknad om reseksjonering

Forslagsstiller: Elisabeth Skoglund

Elisabeth Skoglund ønsker å reseksjonere seksjon nr 45 (leilighet 7045/H0704), til opprinnelige to seksjoner.

Forslag til vedtak:

Sameiemøtet gir tillatelse til reseksjonering under forutsetning av at sameiet ikke får noen kostnader. Merk spesielt at porttelefon og tilkobling til sentralt brannvarslingsanlegg for begge leiligheter er et krav i denne sammenheng.

4b. Innkjøp av hjertestarter

Forslagsstiller: Maria Samuelsen

Sameiet kjøper inn hjertestarter som kan henge i inngangspartiet. Det er flere modeller og forhandlere å velge mellom, blant annet her:

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/hjertestartere/vare-hjertestartere/?gad_source=1&gad_campaignid=276512211&gclid=EAIaIQobChMIhOeIxOKwkwMVbRiiAx1WqQYGEAAYASAAEgKG6PD_BwE

Kostnad ca. 30 000,-

Forslag til vedtak:

Sameiemøtet kjøper inn en hjertestarter som plasseres i inngangspartiet.

4c. Innkjøp av parkbenker

Forslagsstiller: Maria Samuelsen

Sameiet kjøper inn parkbenk/bord til plassering på sørøstre del av tomten. Kostnad ca. 20 000,-

---

Forslag til vedtak:

Sameiemøtet kjøper inn parkbenk/bord til plassering på sørøstre del av tomten.

4d. Tidsskriftholder for Menighetsbladet i inngangspartiet

Forslagsstiller: Styret.

Vi har fått en henvendelse fra Nordberg kirke om de kan skru opp en tidsskriftholder på veggen i inngangspartiet for menighetsbladet. Menigheten tar med seg resten av forrige utgave når det

kommer en ny. Sparer de som ikke er interessert i å få bladet i postkassen, og menigheten for litt kostnader.

Forslag til vedtak:

Sameiemøtet gir tillatelse til at Nordberg menighet kan skru opp en tidsskriftholder for Menighetsbladet i inngangspartiet.

---

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret som avslutter sitt arbeid i april 2026 ble vedtatt på årsmøtet 22.april 2025 og er lagt inn i budsjettet for 2026. Godtgjørelsen var på kr. 150 000,-

Styret foreslår at godtgjørelsen holdes uendret for det nye styret.

Forslag til vedtak:

Styret som avslutter sitt arbeid i april 2027 godtgjøres med kr. 150 000,- for sitt arbeid.

---

6. Budsjett

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

7. Valg av nytt styre og valgkomité

Følgende foreslås til nytt styre:

Styrets leder:	Knut Noremsaune
Styremedlemmer:	Elisabeth Skoglund
	Fjodor van Steenis
Vararepresentanter:	Pål Hermunn Johansen
	Aisa Therese Fredh

Styret fungerer for tiden som valgkomité.

Vedlegg:

Signert regnskap for 2025 med budsjett for 2026 (eget dokument)

Revisjonsberetning for 2025 (eget dokument)

NITSCHKE

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

Til årsmøtet i Sameiet Folke Bernadottesvei 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Folke Bernadottesvei 2 som viser et overskudd på kr 470 844. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets 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 avviklet.

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 25. februar 2026
NITSCHKE AS



Haakon Skråmm
statsautorisert revisor

Årsregnskap

2025

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Org.nr.987 736 615

Inneholder

Resultat
Balanse
Noter

Sandberg Regnskap as
Autorisert regnskapsføringsbyrå NARF

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Resultatregnskap

Driftsinntekter:	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Fellesutgifter	2	2 841 588	2 690 445	2 840 000
Parkering bil		71 050	136 100	42 000
Garasjeplass		46 200	51 250	90 000
Rullestol bod/Sykkelparkering		8 100	9 450	8 000
Inntekt basestasjon		64 564	63 082	65 000
Tilbakeført depositum garasje				
Andre inntekter (Inkl. Vaskerinntekter)		70 664	63 208	65 000
Sum Inntekter		3 102 166	3 013 536	3 110 000
Lønnskostnader				
Lønnskostnader				
Styrehonorar	3	170 000	150 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		23 970	21 150	24 000
		193 970	171 150	194 000
Driftskostnader				
Leie parkering FB 4		9 660	23 800	29 000
Kommunale avgifter		680 562	629 242	685 000
Elektrisitet		261 158	227 419	260 000
Renhold		97 275	101 400	130 000
Brøyting/strøing		51 348	103 364	55 000
Vedlikehold	4	221 877	281 967	295 000
Kabel-Tv		185 400	205 560	200 000
Forsikringer		207 265	185 531	220 000
Honorar regnskap og forretningsfører	3	80 288	97 457	90 000
Revisjonshonorar	3	22 375	25 625	30 000
Diverse kostnader	5	83 794	106 507	75 000
Avskrivninger	6	224 531	107 190	212 000
Sum driftskostnader		2 125 532	2 095 061	2 281 000
Driftsresultat		782 665	747 325	635 000
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter/purregebyr kunder		-3 702	-	1 000
Rentekostnader		314 617	329 720	315 000
Purregebyrer		908	2 911	
Sum finansinntekter/-kostnader		-311 823	-332 631	-314 000
Årets resultat		**470 844**	**414 694**	**321 000**
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital	7	470 844	414 693	321 000
Sum disponering av årets resultat		470 844	414 693	321 000

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Balanse

EIENDELER	Noter	Utgående balanse 31.12.2025	Inngående balanse 01.01.2025
Anleggsmidler			
Søppelanlegg	6	631 497	649 069
Garasjer i FB4	6	2 323 226	2 373 731
Oppgradring av heiser	6	4 498 075	4 654 530
Sum anleggsmidler		**7 452 799**	**7 677 330**
Omløpsmidler			
Restanser fellesutgifter	8	24 094	43 222
Forskuddsbet kostnader	9	81 098	103 980
DNB 1645.06.48837		504 648	613 572
DNB 1520.26.89253		803 682	-
Sum omløpsmidler		**1 413 523**	**760 774**
Sum eiendeler		**8 866 322**	**8 438 104**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Kapital ved etablering		141 978	141 978
Akkumulert resultat	7	4 338 943	3 868 100
Sum egenkapital		4 480 921	4 010 078
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	10	4 136 507	4 255 328
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	85 605	71 552
Forskudd fellsutgifter	8	111 226	47 657
Skyldig off. avgifter (arb. g. avgift)			
Påløpt kostnad	12	31 805	31 253
Påløpte rente lån		20 258	22 236
Sum kortsiktig gjeld		248 894	172 698
Sum gjeld og egenkapital		**8 866 322**	**8 438 104**

Oslo, 25 /02 / 2026

I styret for Folke Bernadottes vei 2

Knut Aksel Noremsaune

Andrii Beskorovainyi

Elisabeth Skoglund

NOTER 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Note 2 – Fellesutgifter, seksjoner

Sameiet hadde ved inngangen og utgangen til året 78 seksjoner. Av disse var 1 næringsseksjoner eid av Norges Handikapforbund .
Felleskostnadene er fordelt etter areal pr. seksjon.

Note 3 Lønn, Styrehonorar, revisjonshonorar

Sameiet har ingen faste ansatte.

Det er utbetalt Kr. 170.000 i styrehonorar.
Regnskapshonorar til Sandberg Regnskap er på Kr. 80.288 inkl. MVA

Kostnadsført revisjonshonorar til revisor, Kr. 22.375 inkl. Mva er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	Budsjett 2025	2024
Vedlikehold bygninger	66 130	20 000	56 592
Rep/vedlikehold utstyr	-		-
Vedlikehold vaskerianlegg		10 000	7 680
Vedlikehold VVS	30 505	10 000	-
Vedlikehold lås og dørtlf.		50 000	50 193
Vedlikehold uteanlegg	1 089	20 000	17 255
Vedlikehold Brannsikring	46 405	30 000	32 653
Vedlikehold heis	68 081	80 000	103 421
Vedlikehold fellesanlegg	-	10 000	-
Reparasjon og vedl . Annet	9 667	65 000	14 173
Sum vedlikehold	221 877	295 000	281 967

Note 5 - Diverse kostnader

	2025	Budsjett 2025	2024
Matter	20 689	19 000	19 361
Skadedyrkontroll	14 418	13 000	13 565
Programvare& vedlikehold	27 600	15 000	19 180
Inventar			10 000
Alarm	1 035	3 500	745
Kontorrekvisita	-	1 500	1 197
Gave	-		-
Porto		2 500	878
Kontingenter	3 200	3 000	3 100
Honorar Amund S. Karlsen			28 244
Bank og kortgebyrer	9 170	10 000	9 336
Annen kostnad	7 682	2 500	901
Sum diverse kostnader	83 794	70 000	106 507

Note 6 - Avskrivninger

	Søppelhus	Garasjer i FB 4	Nye heiser	Total
Anksaffet år	2022	2021	2022	
Antatt levetid	40 år	50 år	40 år	
Akkumulert kostpris 01.01	697 930	2 525 246	4 693 644	
+ Tilgang 2025				-
Akkumulert kostpris pr. 31.12	697 930	2 525 246	4 693 644	7 916 820
Samlede avskrivninger	48 861	151 515	39 114	
Avskrivninger 2025	17 571	50 505	156 455	224 531
Bokført pr. 31.12	631 497	2 323 226	4 498 075	7 452 798

Årets avskrvninger	17 571	50 505	156 455	224 531

Note 7 - Egenkapital

Kapital ved etablering	141 978
Akk. overskudd pr. 01.01.	3 868 100
Årets resultat	470 844
Akk. overskudd pr. 31.12.	4 338 943
Egenkapital pr .31.12	4 480 921

Note 8 - Fellesutgifter

Restanser fellesutgifter sameiere	24 094
Forskuddsbetalte fellesutgifter sameiere	111 226
Netto fellesutgifter	-87 132

Utetsående fellesutgifter følges opp med purring og inkasso. Felleskostnader har første prioritert ved tvang
og anses som sikre.
Fordringer er bokført til pålydende.
Sameiet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Note 9 - Forskuddbetalte kostnader

Forsikring IF	54 975
Skandinavisk utemiljø	21 211
Skadedyr	4 912
Sum andre fordringer	81 098

Note 10 - Langsiktig lån

Kreditor	DNB Asa
Lånenummer	1636.62.36418
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	20 år
Rentesats p.t	5,71 %
Beregnet innfridd	07.11.2042
Opprinnelig beløp	4 500 000
Lånesaldo 31.12.2024	4 255 328
Avdrag i perioden	118 821
Lånesaldo pr 31.12.25	**4 136 507**
Beregnet saldo 5 år frem i tid:	3 542 402

Note 11 - Leverandørgjeld

24 Seven office as	1 789
Elis Norge	1 947
If Skadeforsikring	54 975
Firesafe	17 929
Sandberg Regnskap	8 965
Sum leverandørgjeld	85 605

NITSCHKE AS
Postboks 353
1326 Lysaker

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Folkes Bernadottesvei 2 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk, og om hvorvidt ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Bokføring – registrering og dokumentasjon

Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Skatterapportering

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i selskapets skatterapportering, herunder skattemelding, med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål og
- ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Oslo, 25/02- 2026

Knut Aksel Noremsaune
Styrets leder

Årsregnskap

2025

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Org.nr.987 736 615

Inneholder

Resultat
Balanse
Noter

Sandberg Regnskap as
Autorisert regnskapsføringsbyrå NARF

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Resultatregnskap

Driftsinntekter:	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Fellesutgifter	2	2 841 588	2 690 445	2 840 000
Parkering bil		71 050	136 100	42 000
Garasjeplass		46 200	51 250	90 000
Rullestol bod/Sykkelparkering		8 100	9 450	8 000
Inntekt basestasjon		64 564	63 082	65 000
Tilbakeført depositum garasje				
Andre inntekter (Inkl. Vaskerinntekter)		70 664	63 208	65 000
Sum Inntekter		3 102 166	3 013 536	3 110 000
Lønnskostnader				
Lønnskostnader				
Styrehonorar	3	170 000	150 000	170 000
Arbeidsgiveravgift		23 970	21 150	24 000
		193 970	171 150	194 000
Driftskostnader				
Leie parkering FB 4		9 660	23 800	29 000
Kommunale avgifter		680 562	629 242	685 000
Elektrisitet		261 158	227 419	260 000
Renhold		97 275	101 400	130 000
Brøyting/strøing		51 348	103 364	55 000
Vedlikehold	4	221 877	281 967	295 000
Kabel-Tv		185 400	205 560	200 000
Forsikringer		207 265	185 531	220 000
Honorar regnskap og forretningsfører	3	80 288	97 457	90 000
Revisjonshonorar	3	22 375	25 625	30 000
Diverse kostnader	5	83 794	106 507	75 000
Avskrivninger	6	224 531	107 190	212 000
Sum driftskostnader		2 125 532	2 095 061	2 281 000
Driftsresultat		782 665	747 325	635 000
Finansinntekter/-kostnader:				
Renteinntekter/purregebyr kunder		-3 702	-	1 000
Rentekostnader		314 617	329 720	315 000
Purregebyrer		908	2 911	
Sum finansinntekter/-kostnader		-311 823	-332 631	-314 000
Årets resultat		**470 844**	**414 694**	**321 000**
Disponering av årets resultat:				
Til egenkapital	7	470 844	414 693	321 000
Sum disponering av årets resultat		470 844	414 693	321 000

Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Balanse

EIENDELER	Noter	Utgående balanse 31.12.2025	Inngående balanse 01.01.2025
Anleggsmidler			
Søppelanlegg	6	631 497	649 069
Garasjer i FB4	6	2 323 226	2 373 731
Oppgradring av heiser	6	4 498 075	4 654 530
Sum anleggsmidler		**7 452 799**	**7 677 330**
Omløpsmidler			
Restanser fellesutgifter	8	24 094	43 222
Forskuddsbet kostnader	9	81 098	103 980
DNB 1645.06.48837		504 648	613 572
DNB 1520.26.89253		803 682	-
Sum omløpsmidler		**1 413 523**	**760 774**
Sum eiendeler		**8 866 322**	**8 438 104**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Kapital ved etablering		141 978	141 978
Akkumulert resultat	7	4 338 943	3 868 100
Sum egenkapital		4 480 921	4 010 078
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	10	4 136 507	4 255 328
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	85 605	71 552
Forskudd fellsutgifter	8	111 226	47 657
Skyldig off. avgifter (arb. g. avgift)			
Påløpt kostnad	12	31 805	31 253
Påløpte rente lån		20 258	22 236
Sum kortsiktig gjeld		248 894	172 698
Sum gjeld og egenkapital		**8 866 322**	**8 438 104**

Oslo, 25 /02 / 2026

I styret for Folke Bernadottes vei 2

Knut Aksel Noremsaune

Andrii Beskorovainyi

Elisabeth Skoglund

NOTER 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Note 2 – Fellesutgifter, seksjoner

Sameiet hadde ved inngangen og utgangen til året 78 seksjoner. Av disse var 1 næringsseksjoner eid av Norges Handikapforbund .
Felleskostnadene er fordelt etter areal pr. seksjon.

Note 3 Lønn, Styrehonorar, revisjonshonorar

Sameiet har ingen faste ansatte.

Det er utbetalt Kr. 170.000 i styrehonorar.
Regnskapshonorar til Sandberg Regnskap er på Kr. 80.288 inkl. MVA

Kostnadsført revisjonshonorar til revisor, Kr. 22.375 inkl. Mva er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	Budsjett 2025	2024
Vedlikehold bygninger	66 130	20 000	56 592
Rep/vedlikehold utstyr	-		-
Vedlikehold vaskerianlegg		10 000	7 680
Vedlikehold VVS	30 505	10 000	-
Vedlikehold lås og dørtlf.		50 000	50 193
Vedlikehold uteanlegg	1 089	20 000	17 255
Vedlikehold Brannsikring	46 405	30 000	32 653
Vedlikehold heis	68 081	80 000	103 421
Vedlikehold fellesanlegg	-	10 000	-
Reparasjon og vedl . Annet	9 667	65 000	14 173
Sum vedlikehold	221 877	295 000	281 967

Note 5 - Diverse kostnader

	2025	Budsjett 2025	2024
Matter	20 689	19 000	19 361
Skadedyrkontroll	14 418	13 000	13 565
Programvare& vedlikehold	27 600	15 000	19 180
Inventar			10 000
Alarm	1 035	3 500	745
Kontorrekvisita	-	1 500	1 197
Gave	-		-
Porto		2 500	878
Kontingenter	3 200	3 000	3 100
Honorar Amund S. Karlsen			28 244
Bank og kortgebyrer	9 170	10 000	9 336
Annen kostnad	7 682	2 500	901
Sum diverse kostnader	83 794	70 000	106 507

Note 6 - Avskrivninger

	Søppelhus	Garasjer i FB 4	Nye heiser	Total
Anksaffet år	2022	2021	2022	
Antatt levetid	40 år	50 år	40 år	
Akkumulert kostpris 01.01	697 930	2 525 246	4 693 644	
+ Tilgang 2025				-
Akkumulert kostpris pr. 31.12	697 930	2 525 246	4 693 644	7 916 820
Samlede avskrivninger	48 861	151 515	39 114	
Avskrivninger 2025	17 571	50 505	156 455	224 531
Bokført pr. 31.12	631 497	2 323 226	4 498 075	7 452 798

Årets avskrvninger	17 571	50 505	156 455	224 531

Note 7 - Egenkapital

Kapital ved etablering	141 978
Akk. overskudd pr. 01.01.	3 868 100
Årets resultat	470 844
Akk. overskudd pr. 31.12.	4 338 943
Egenkapital pr .31.12	4 480 921

Note 8 - Fellesutgifter

Restanser fellesutgifter sameiere	24 094
Forskuddsbetalte fellesutgifter sameiere	111 226
Netto fellesutgifter	-87 132

Utetsående fellesutgifter følges opp med purring og inkasso. Felleskostnader har første prioritert ved tvang
og anses som sikre.
Fordringer er bokført til pålydende.
Sameiet har ingen fordringer som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Note 9 - Forskuddbetalte kostnader

Forsikring IF	54 975
Skandinavisk utemiljø	21 211
Skadedyr	4 912
Sum andre fordringer	81 098

Note 10 - Langsiktig lån

Kreditor	DNB Asa
Lånenummer	1636.62.36418
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	20 år
Rentesats p.t	5,71 %
Beregnet innfridd	07.11.2042
Opprinnelig beløp	4 500 000
Lånesaldo 31.12.2024	4 255 328
Avdrag i perioden	118 821
Lånesaldo pr 31.12.25	**4 136 507**
Beregnet saldo 5 år frem i tid:	3 542 402

Note 11 - Leverandørgjeld

24 Seven office as	1 789
Elis Norge	1 947
If Skadeforsikring	54 975
Firesafe	17 929
Sandberg Regnskap	8 965
Sum leverandørgjeld	85 605

NITSCHKE

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

Til årsmøtet i Sameiet Folke Bernadottesvei 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Folke Bernadottesvei 2 som viser et overskudd på kr 470 844. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets 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 avviklet.

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

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 25. februar 2026
NITSCHKE AS



Haakon Skråmm
statsautorisert revisor

Referat fra ordinært sameiemøte i Sameiet Folke Bernadottesvei 2

Sak 1. Konstituering

a. Registrering av deltakere

Det ble registrert 14 deltakere med totalt 22 stemmer. Av disse var 10 stemmer tilhørende NHF Oslo. Fjodor stilte som observatør i møtet.

b. Valg av møteleder

Knut ble valgt uten motkandidat.

c. Valg av protokollfører

Pål ble valgt uten motkandidater.

d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen

Grete Fiskaa og Stein Michael Storleer meldte seg frivillig og ble valgt uten motkandidater.

e. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet er lovlig innkalt, men en deltaker mente at neste møte bør være fysisk. Flere andre deltakere foreslo hybrid-møte, og det at det nye styret bør legge til rette for dette.

2. Årsregnskap og revisors beretning for 2025

Revisors beretning og regnskap ble oppsummert.

3. Styrets arbeid

Styrets arbeid er beskrevet i innkallingen, og ble oppsummert av styrets leder.

4. Innkomne saker

a. Søknad om reseksjonering

Som beskrevet i innkallingen, vil Elisabeth Skoglund reseksjonerere sin leilighet.

Følgende forslag til vedtak ble stemt over:

Sameiemøtet gir tillatelse til reseksjonering under forutsetning av at sameiet ikke får noen kostnader.
Merk spesielt at porttelefon og tilkobling til sentralt brannvarslingsanlegg for begge leiligheter er et
krav i denne sammenheng.

Stemmer for: 5
Stemmer mot: 3
Blanke stemmer: 14

Under møtet ble det sagt at forslaget ble vedtatt, men Styret ble senere gjort oppmerksom på at vedtak om reseksjonering krever 2/3 flertall, og siden 5/8 er mindre enn 2/3, *må* forslaget ansees som *ikke vedtatt*.

b. Innkjøp av hjertestarter

Styreleder bemerket at det er økonomisk rom til å kjøpe inn hjertestarter. En deltaker bemerket at det kan være risiko for tyveri i inngangspartiet.

Følgende forslag til vedtak ble stemt over:

Sameiemøtet kjøper inn en hjertestarter som plasseres i inngangspartiet.

Forslaget ble nedstemt med overveldende flertall (minst 7 mot, 11 blanke stemmer).

c. Innkjøp av parkbenker

Følgende forslag til vedtak ble stemt over:

Sameiemøtet kjøper inn parkbenk/bord til plassering på sørøstre del av tomten.

Stemmer for: 6
Stemmer mot: 4
Blanke stemmer: 11

Forslaget ble vedtatt.

d. Tidsskriftholder for Menighetsbladet i inngangspartiet

Denne saken ble fremmet av styrets leder etter forespørsel fra en nabo.

Følgende forslag til vedtak ble stemt over:

Sameiemøtet gir tillatelse til at Nordberg menighet kan skru opp en tidsskriftholder for Menighetsbladet i inngangspartiet.

Stemmer for: 4
Stemmer mot: 6
Blanke stemmer: 11

Forslaget ble nedstemt.

5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å beholde 150 000 som godtgjørelse for styret som starter sitt arbeid i år. Ingen andre beløp ble foreslått, så tidligere års godtgjørelse føres videre.

6. Budsjett 2026

Styret orienterte kort, og budsjettet ble vedtatt med en endring: Budsjettet for styrets honorar for 2026 skal være 150 000, som er det beløpet som ble vedtatt i april 2025.

7. Valg av nytt styre og valgkomité

Forslag til nytt styre ble presentert, og deretter vedtatt:

Styrets leder:	Knut Noremsaune
Styremedlemmer:	Elisabeth Skoglund
	Fjodor van Steenis
Vararepresentanter:	Pål Hermunn Johansen
	Aisa Therese Fredh

Ingen deltakere meldte seg frivillig som valgkomité, og styret må derfor gjøre dette arbeidet neste år.

Referent: Pål Hermunn Johansen

Vedtekter

Vedtekter for Sameiet Folke Bernadottesvei 2, 0862 Oslo

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i stiftelsesmøte den 23.01.2003 Endret og oppdatert på de årlige sameiemøtene.

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn

Sameiets navn er: Sameiet Folke Bernadottes vei 2

Sameiet omfatter eiendommen Folke Bernadottes vei 2, gnr. 50, bnr. 296 i Oslo kommune med påstående bygg.

§2 Sameiebrøk

Seksjonenes sameiebrøk er fastsatt iht. bruksenhetenes areal.

§3 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Nye sameiere skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn eller når forkjøpsrettigheter er oversett.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Tilsvarende gjelder for felles tekniske anlegg.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Fellesareal i kjeller er forbeholdt boligseksjonene til boder.

Sameiemøtet

§4 Om sameiemøtet og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte 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.

Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiemøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiemøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiemøtet.

Blir sameiemøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiemøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiemøte.

§5 Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§6 Stemmerettsregler

Sameierne avgir stemme i sameiemøte med én stemme per seksjon.

§7 Møteledelse og flertallskrav

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§8 Gjennomføring av sameiemøtet

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet med alminnelig flertall gir tillatelse til det.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg i sameiemøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen skal leses opp og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet før møtet heves. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Styret

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre med én leder, to til fire medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Dersom styret består av en leder og to medlemmer, må det velges to varamedlemmer, slik at det totale antallet alltid er minst fem.

Styret velges av sameiemøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. For å få kontinuitet i styret velges leder for 2 år, mens styremedlemmene kan velges for ett eller to år. Varamedlemmer velges alltid for ett år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§10 Styrets kompetanse

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 sameiemøtet.

Avgjørelser, som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

§11 Om styremøtet

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene før møtet heves.

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

Habilitetsregler

§12 Habilitetsregler for sameiemøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i noen avstemming på sameiemøtet om avtale med seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Tilsvarende gjelder for forretningsfører.

§13 Registrering av sameiere

Ingen kan erverve mer enn to -2- boligseksjoner i sameiet.

Ved eierskifte plikter selger og kjøper skriftlig å melde om eierskiftet til styret eller forretningsfører samt gi opplysninger om selgers nye adresse og kjøpers navn og personnummer.

Ved utleie plikter sameier å skriftlig gi styret melding om dette med opplysninger om leietagers navn og leietid.

§14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiemøter og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15 Forretningsfører

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen med bygninger forsikret. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte bruker.

§17 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, herunder innvendig vedlikehold av veranda inklusive dør samt seksjonens ytterdører mot trappeganger, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, fellesanlegg og fellesutstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§18 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for eiendommens bygninger og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

§19 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Næringsseksjonen(e) på eiendommen skal kun belastes fellesutgifter knyttet til trappevask, lys/varme og kabel-TV når disse tjenester benyttes. (Evt. takterasse dersom dette etableres.)

Øvrige utgifter belastes i henhold til sameiebrøk.

Til dekning av sin andel av fellesutgifter plikter sameier å innbetale á kontobeløp iht. vedtak i sameiemøte eller fastsatt av styret.

§20 Vedlikeholdsfond

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Innkreving av slike midler skjer samtidig med innkalling av á kontobeløp til dekning av fellesutgiftene.

§21 Sameiets eierskap av parkeringsplasser i FB4

Sameiet FB2 kan eie opp til ni parkeringsplasser i Folke Bernadottes vei 4. Disse plassene kan leies ut til beboere i FB2 og FB4, men beboere i FB2 har førsteprioritet dersom en plass blir ledig.

Når en sameier ønsker å selge en parkeringsplass kan denne plassen kun selges til andre sameiere i FB2 eller til Sameiet FB2.

Sameiet kan kun erverve slike plasser ved et særskilt vedtak i et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

Det er kun sameiet FB2 ved styret eller eiere av leilighet i FB2 som kan kjøpe garasjeplass i kjelleren i FB4 som nå tilhører sameiet FB2 eller beboere i FB2.

Sameiets eventuelle kjøp av parkeringsplasser i FB4 kan kun gjøres når sameiets økonomi tillater det. Vurdering og konklusjon på evt. kjøp kan kun besluttes på sameiets årsmøte med simpelt flertall.

Mislighold og fravikelse

§22 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§23 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27. Tilsvarende gjelder om bruker av seksjonen ikke er sameier.

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§24 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§25 Tvist mellom sameiet/sameier og sameier/sameier

I tvister om forhold i sameiet mellom sameiet/sameier og sameier/sameier eller grupper av disse plikter partene før løsning søkes ved domstolene å søke å løse tvisten gjennom mekling ved bruk av godkjent advokatmekler som begge parter er enige om å bruke.

§26 Forholdet til lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 gjelder for sameiet og utfyller bestemmelser i nærværende vedtekter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

HG/JG

KOPI

Oslo, den 28.1.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
60/2109

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
14.3.69

Bygningens art
Höyhus.

Bygherre
Oslo Krets av Norges Vanförelag.v/OBOS. Hammersborg torg 1. Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt S. Narve Ludvigsen. Charlotte Andersensvei 23.

Ansvarshavende
Ingeniör Oddvar Postmyr. Etterstadsletta 3. Oslo 6.

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.

For bygningssjefen

Overingeniør

Fung. Hans Greftegreff

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

SH. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. —

Notater:

Rev	Dato	Tekst	Tegn
A	20.12.02		TBE

FIGA

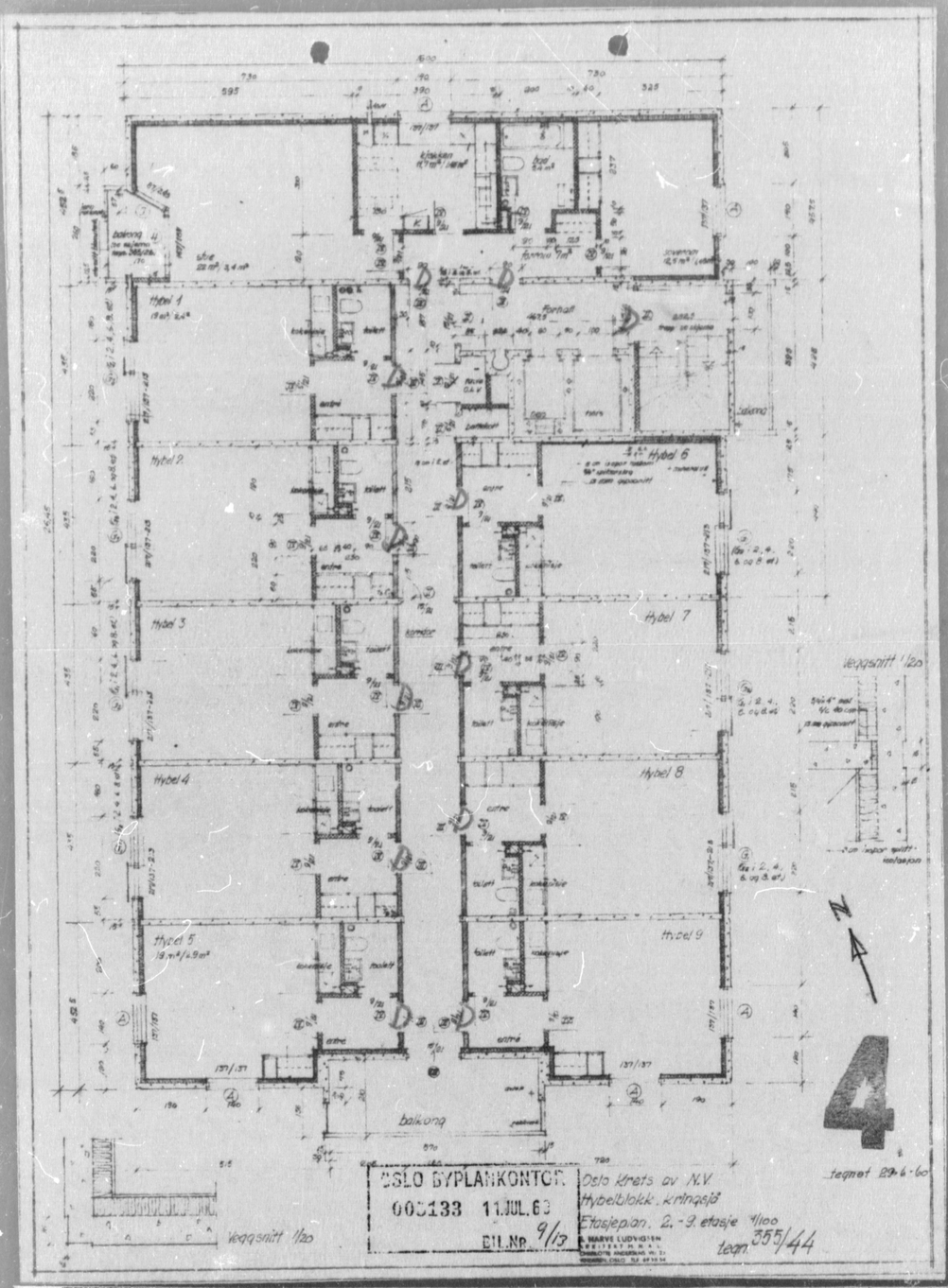
SAMARK AS
Fosswinn 24B 0851 Oslo
tel: 23228600
fax: 23228608
samark@samark.no

Tittel
Plan 7.etg

Tegningsnr: ARK A



VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Torfinn Sørvang
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538088
Deres ref: 9409377

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 50, BNR. 296.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 50, bnr. 296.

GNR. 50 BNR. 296

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.08.1900.

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

1955 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

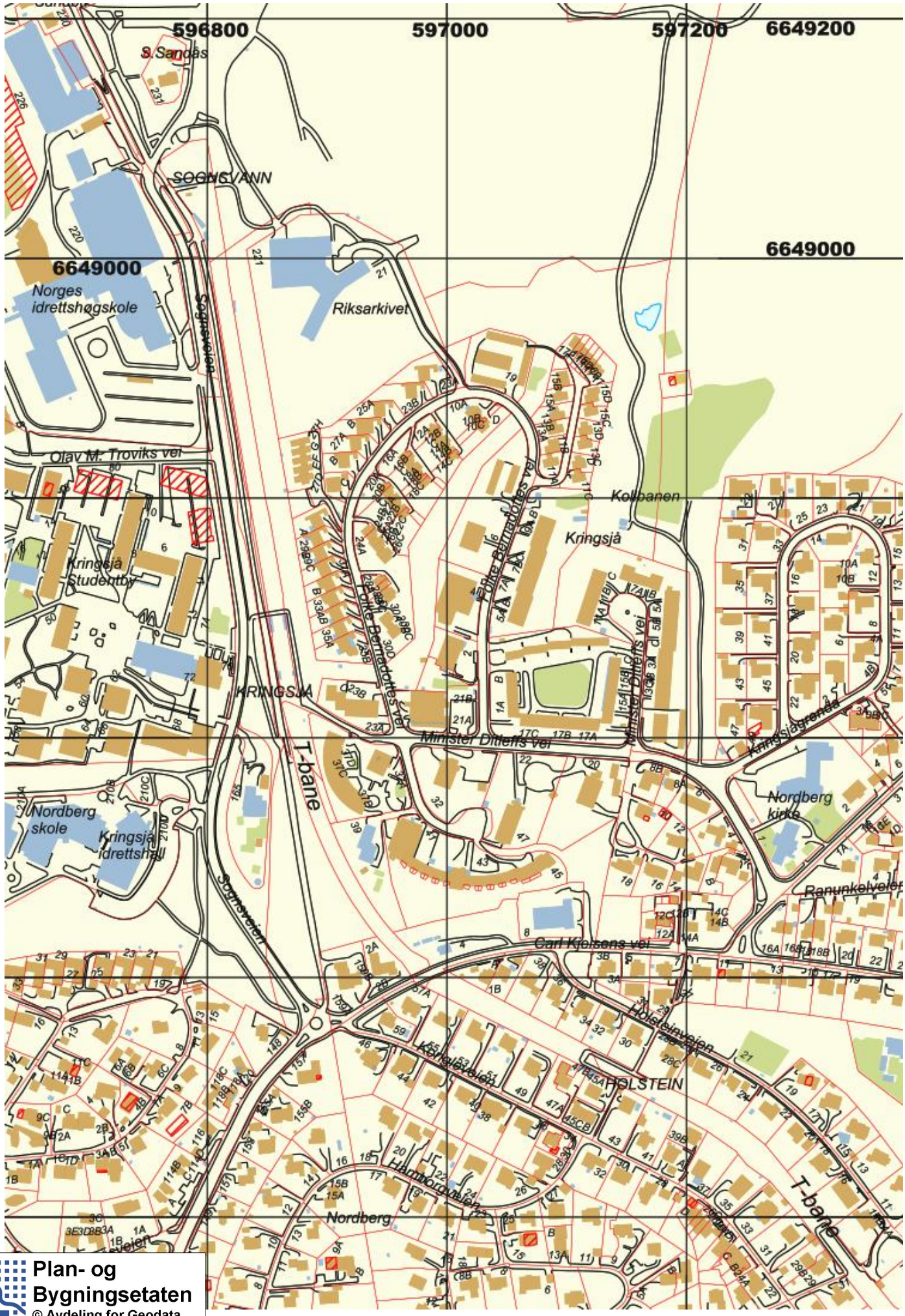
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 161727/ 86538088

Adresse: Folke Bernadottes vei 2

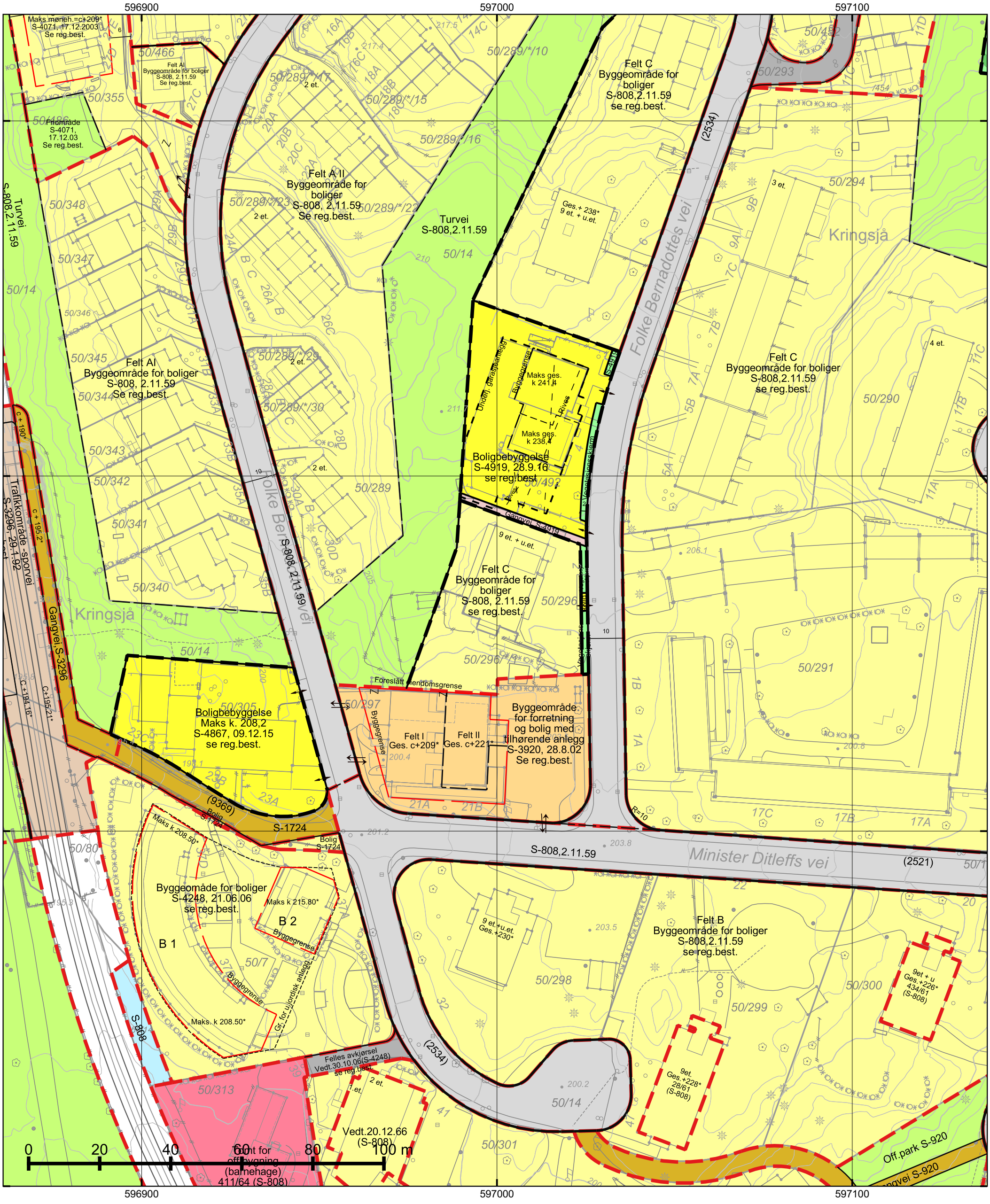
Gnr/Bnr: 50/296

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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.

PlottID/Best.nr: 161727/ 86538088

Adresse: Folke Bernadottes vei 2

Gnr/Bnr: 50/296

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

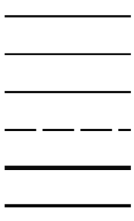


40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
120 - Forretning m.tilh.anlegg
144 - Forr./bolig
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk



1110 - Boligbebyggelse
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
3060 - Vegetasjonsskjerm
3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

RpBestemmelseGrense

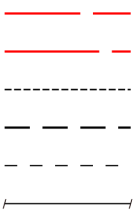


70 - Felles avkjørsel
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense



Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

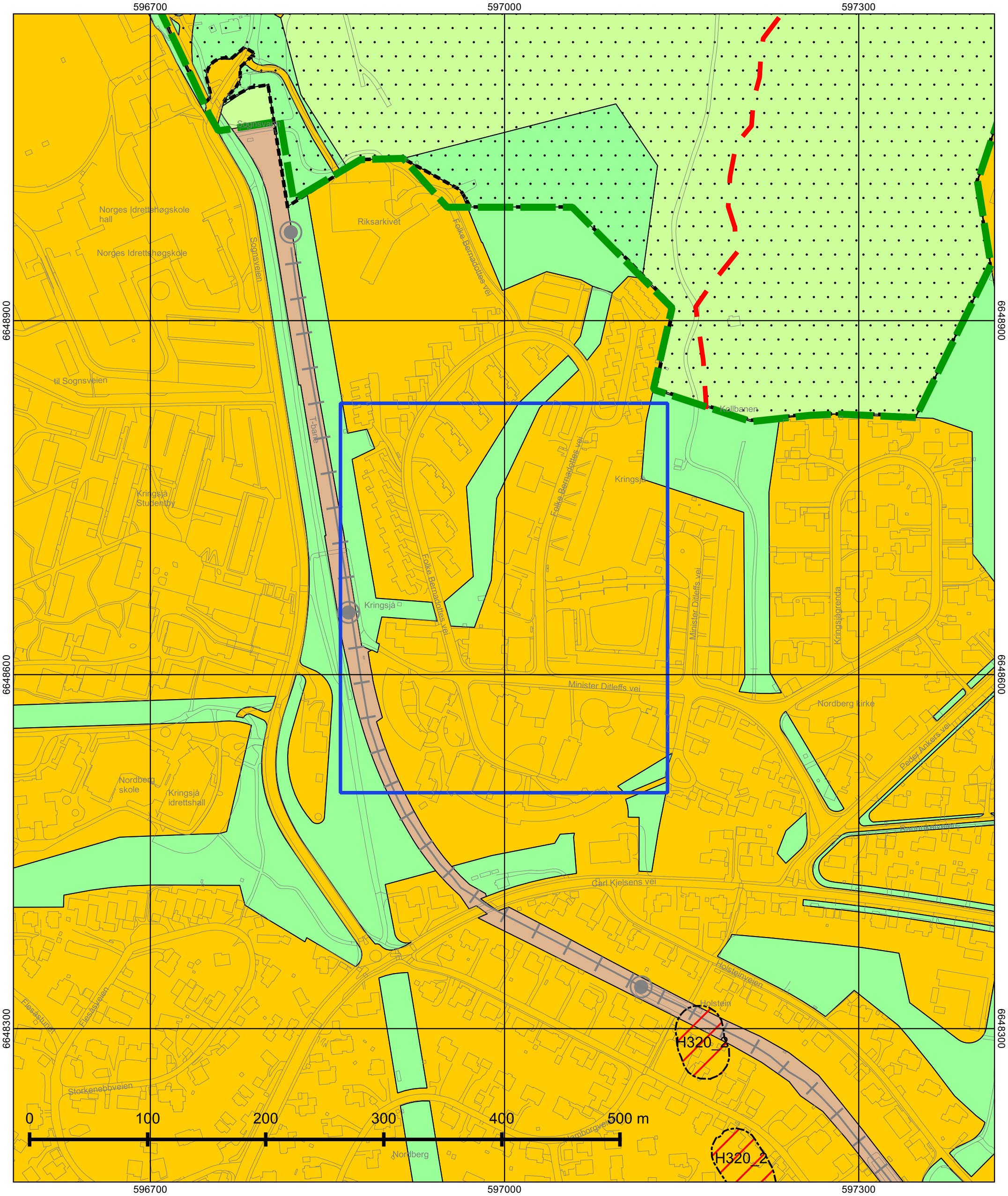
RpRegulertHøyde



Grense for bebyggelse
Byggegrense
Underjordisk anlegg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161727/86538088
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

enova

Energiattest



Adresse **Folke Bernadottes vei 2, 0862 OSLO**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339744**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80138423**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **296**
Seksjonsnummer **46**	Bruksenhetsnummer **H0703**



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 **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **227,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 489 kWh**

Folke Bernadottes vei 2, 0862 OSLO

Detaljering

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

Folke Bernadottes vei 2, 0862 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

Folke Bernadottes vei 2

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Kringsjå Linje 19N	5 min 0.4 km
Kringsjå Linje 5	5 min 0.4 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	6 min 2.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 6.9 km

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	7 min 2.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 2.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

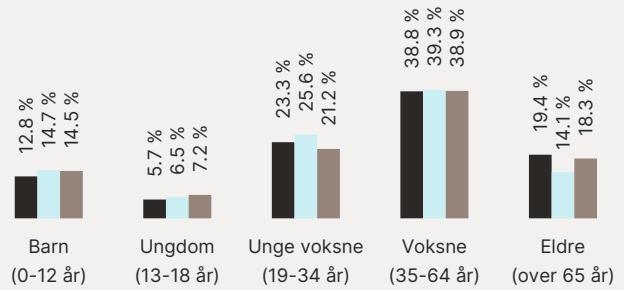
Kvalitet på skolene

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 ... 37 barn	0 min 0 km
Nordberg menighetsbarnehage (1-5 ... 30 barn	4 min 0.4 km
Frydenhaug SiO (0-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Kringsjå	1 min
Kiwi Kringsjå	7 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

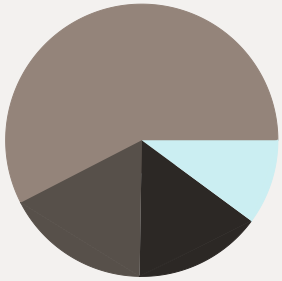
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Sport

Kollbanen Ballspill	4 min 0.3 km
Kringsjå skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min 0.6 km
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	22 min
Avancia Xpress Kjelsås	6 min

Boligmasse



- 15% enebolig
- 10% rekkehus
- 57% blokk
- 17% annet

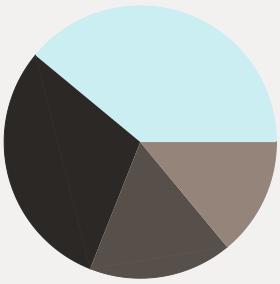
«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

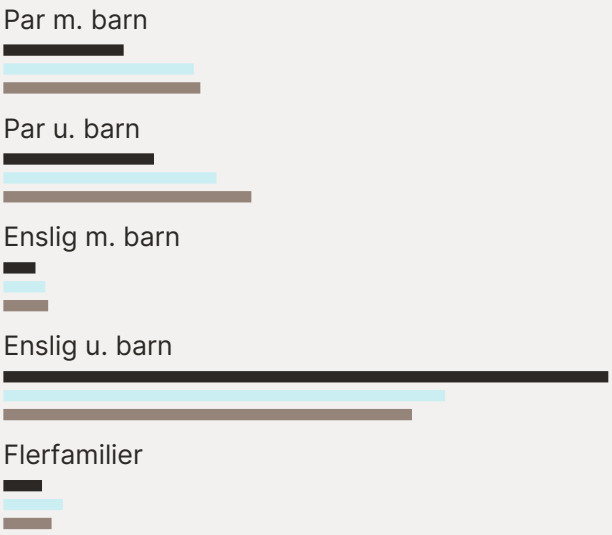
Tåsen Nærsenter	22 min
Apotek 1 Tåsen Senter	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 17% 16-18 år

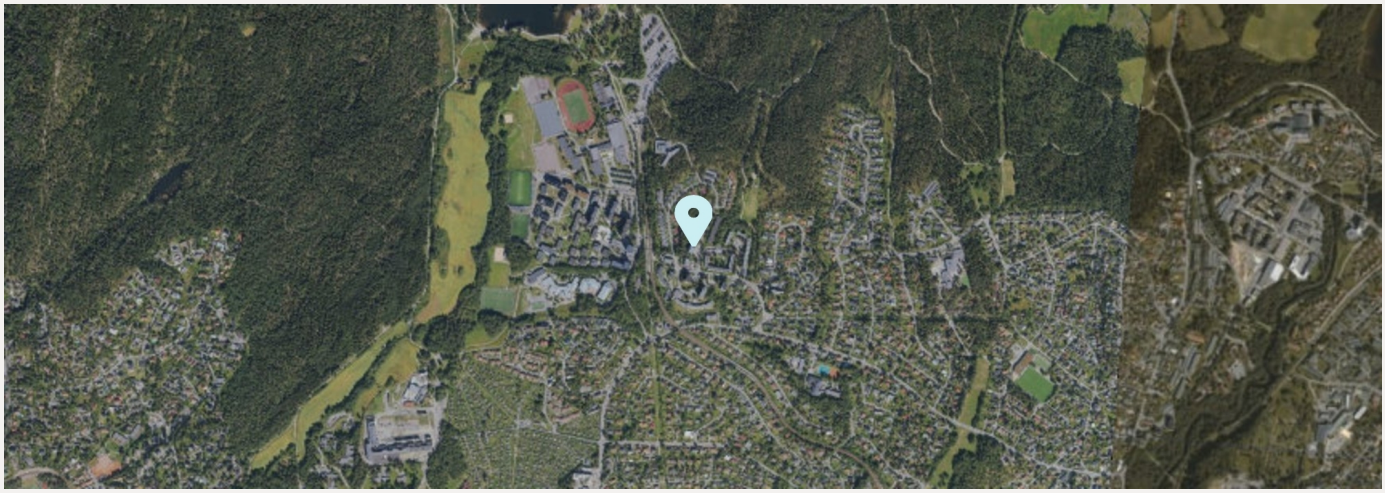
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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