NORDVIK

Falbes gate 9A

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Falbes gate 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
69	Vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og klassisk 3-roms endeleilighet med solrik balkong| Store vindusflater og god takhøyde (2,78m)| Varmtvann inkl.

Prisantydning	**7 300 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**7 450 139,-**
Fellesgjeld	**148 759,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 500,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

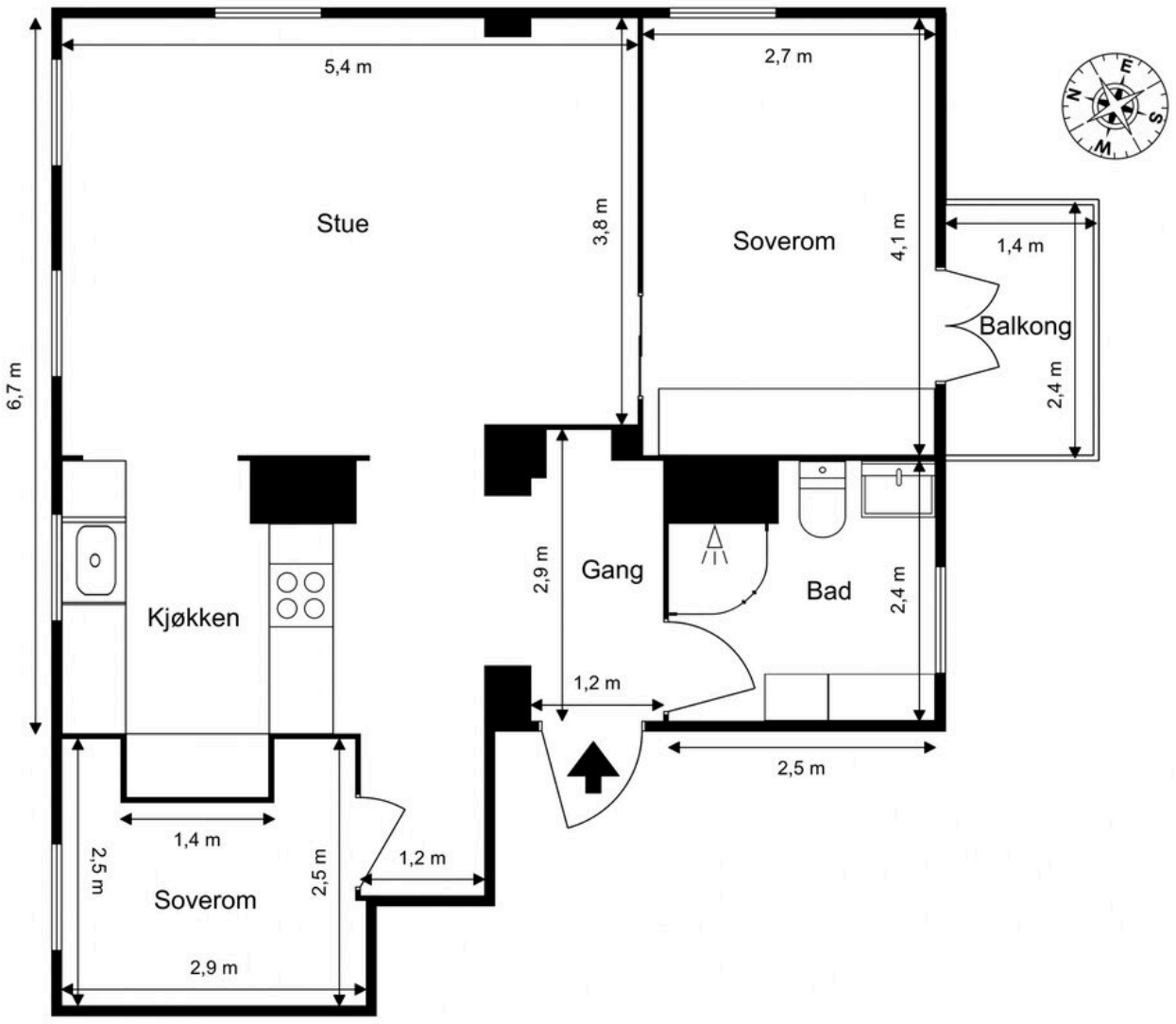
Lys og flott 3-roms endeleilighet beliggende sentralt og tilbaketrukket på Bislett/St.Hanshaugen. Store vindusflater fra byggets tre sider gir fantastiske lysforhold, spesielt i den romslige stuen og kjøkkenet. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en solrik balkong, perfekt for morgenkaffen eller rolige ettermiddager.

Høydepunkter
-Solrik balkong
-Fin planløsning
-Svært gode lysforhold
-Kjellerbod på ca. 6 kvm
-Borettslaget har én p-plass som kan bookes av beboerne
-Gulvvarme i gang og stue
-Klassiske og flotte detaljer som god takhøyde (2,78 m i stue), vakre vindusflater, stukkatur og rosett
-Hovedsoverom vender ut mot rolig bakgård
-Populær og tilbaketrukket beliggenhet med kort vei til kollektivtransport, parker og servicetilbud

Velkommen!

Falbes gate 9A

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.












Festspillene
i Bergen


Festspillene
i Bergen


Festspillene
i Bergen
Bergen International Festival






























HVIT
FARGET
SAMSUNG













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0119/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Falbes gate 9A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 128 i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Falbesgate 9 Borettslaget, org.nr. 995488086

Selgere
Karoline Aarvik Krefting
Filip Krefting

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)
148 759,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 448 759,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 450 139,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 459 639,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse og balkongareal.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4.etasje og inneholder: gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod ca. 6 kvm.

Standard
Entré – Velkommen inn
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Her er det også rom for ønsket møblering, som for eksempel benk eller garderobeløsning.

Kjøkken
Tidløst kjøkken med åpen og sosial løsning til stue.

Kjøkkeninnredningen er fra HTH (2013) med moderne, glatte fronter og laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum og svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over kokesonen.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Stuen ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Varmekabler i gulvet sørger for en behagelig komfort året rundt.

Hovedsoverom med utgang til balkong
Delikat hovedsoverom som vender ut mot en rolig bakgård. Her får man klassiske detaljer som stukkatur og rosett. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Herfra er det direkte utgang til en koselig og solrik balkong på ca. 3 kvm.

Soverom 2
Et fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses etter behov – perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Medfølgende plassbygget garderobesystem og hjemmekontor.

Bad
Romslig flislagt bad med gulvvarme og malte plater i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og blandebatteri fra Oras, servantskap med servant og tilhørende armatur, samt gulvmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig ventilasjon.

Parkering
Borettslaget har 1 parkeringsplass til felles bruk. Plassen bookes på GoogleCalendar. Be styret om tilgang dersom du ikke har det.

Modernisering og påkostninger
2023 Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Splitte kurs, nye sikringer og ny kurs til vaskemaskin.
2023 Selger har informert om at det i forbindelse med skifte av kurs i 2023, ble det montert nye stikk på soverom 2 og dimmer.
2022 Selger har informert om følgende: Nye dører til dusjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Forrige eier byttet dusjdører i 2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig Maling AS. I 2019 ble det gjennomført rehabilitering og maling av fasade,
herunder fjerning av løs murpuss, tetting av sprekker, og skifting av vindusbeslag i oppgangen. I 2011 ble det bygget balkonger mot bakgård, av AS Balkongbygg. Selger har samsvarserklæring for dette arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elfag Expert AS. I 2023: Splittet kurs, nye sikringer og ny kurs til vaskemaskin, samt
nye stikkontakter og dimmer til taklys på soverom 2. Selger har samsvarserklæring for splitting av kurs, nye sikringer og ny kurs
til vaskemaskin. I 2024 oppgraderte Telia infrastrukturen for telekom, og la derfor ny TV-kontakt fra trappeoppgang til TV-uttak i
hele borettslaget. Forrige eier: Demontert EL-anlegg ifm. riving av murvegg. Lagt opp røranlegg i nye vegger. Lagt rør for trekking
av ny antennekabel til ny plassering av TV. Montert opp nye stikk i stue og soverom. Lagt opp nytt TV-uttak til ny plassering TV.
Lagt opp til lys tak soverom med trådløs bryter. Montert nye dimmere og termostat i bp stue. Montert stikk til lys garderobe over
skap og tilkoblet stikk bad til fast strøm. Detter arbeidet ble utført av Bærum Elektropartner AS. Forrige eier opplyser om at det
foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet, men nåværende eier har ikke denne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 05.11.2020

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft ble endret til leiligheter i 2012. Selger har ikke informasjon om utførende eller om det foreligger samsvarserklæringer. Selger vet ikke i hvilken grad dette arbeidet ble søkt eller godkjent.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke

er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier rev bærende murvegg mellom stue og soverom, og installerte utvekslingsbjelke. Dette arbeidet var søknadspliktig og forekommer i saksinnsyn.

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk/utbuling i fasadepussen ved balkong. Ellers ingenting vi vet om.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Etter overtakelse gikk ofte sikringen ved bruk av flere elektriske enheter i både stue og bad (spesielt gulvvarme i stue og
vaskemaskin/tørketrommel på bad). Dette er utbedret av selger, ref. tidligere punkt om arbeid på EL-anlegg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Se punkt 14. Tilstandsrapport opplyser om skjevheter i gulv.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært mistanke om rotter i kjeller rundt 2019/2020. Potensielle åpninger ble tettet og det har vært kontinuerlig
kontroll av rottefeller, av både Anticimex og Pelias i ettertid. Det er ikke oppdaget noe aktivitet siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har tidligere opplevd en svak summing/pipelyd fra området rundt kjøleskapet. Dette har vi imidlertid ikke lagt merke til i senere tid. Det kan forekomme at det drypper fra waterfall-dusjhodet. Dette stopper fort av seg selv, og enkel forebygging er å holde dusjhodet mest mulig vannrett. Vi har opplevd at kullfilterviften har skrudd seg av ved lengre bruk på høyeste vifte-nivå (nivå 4), men i de aller fleste tilfeller er det tilstrekkelig med nivå 1-3.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i tilstandsrapport fra forrige salg av boenheten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er manglende gulvplank i nisjen ved døren inne på soverom 2. Det er også noe bruks-slitasje på tregulvet i soverom
2.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting
Det registreres hull / løs puss på veggen og enkelte sprekker på veggen.
Det registreres værslitte terrassbord med sprekker i treverket.

Vinduer og dører
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Merknad: De to øverste vinduene er malt igjen på badet.

Etasjeskille og gulv på grunn
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det registreres stedvisk knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 39 mm over hele rommet og ca. 38 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Kjøkken
Det er konstatert at kjøkkenet har enkelte skader og fuktsvelling.
Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avløpsrør
Deler av innvendige avløpsrør nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget.
Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Vannledninger
Deler av innvendig vannledninger har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Stoppekran er plassert bak toalettet og i skapet på soverom 2. Stoppekran fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Bad
Overflater
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 18 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.
Enkelte eldre borrhull registrert i veggene.

Membran, tettesjikt og sluk
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt, sluk og overflater er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Sanitærutstyr
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Fuktmåling
Det er forsøkt å bore i veggen fra entré mot dusjsone. Veggen fremsto som hul ved kontroll, men ved boring ble det registrert puss, og det var ikke mulig å bore videre.
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fa lulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Veggfeste til TV, gitar-feste, vegg-knagger i gang og soverom samt det store speilet som står på gulv i gang.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

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

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
2025: 7.684 kWh
2024: 7.704 kWh
2023: 7.073 kWh
Gjennomsnitt: 7.487 kWh

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag balkonglån seksjon 8: 334,-
Renter og avdrag: 750,-
Renter og avdrag: 430,-
Fellekostnader: 4 715,-
Renter balkonglån seksjon 8: 271,-

Felleskostnadene øker til 6 527,- fra 01.05.26

Felleskostnadene inkluderer: a-konto varmtvann, kommunale avgifter, forsikringer, bredbånd og vedlikehold m.m.

Varmtvannskostnadene dekkes i stor grad gjennom felleskostnadene (a-konto), med en mindre avregning en gang i året for å sikre riktig fordeling av kostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 708 521,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 834 084,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en Flexavtale med Telia.
Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom. Man kan kun ha ett av alternativene om gangen:
1: TV-pakken TV & Strømming med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 200 mbit/s.
2: TV-pakken TV & Strømming med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 mbit/s.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Falbesgate 9 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995488086. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune
kommune og har 12 boligenheter og ingen andre enheter.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 08.04.26
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?: Nei, ikke annet enn brannsikringstiltak, se årsmøtedokumenter for 2025.
Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med: Nei
Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?: Nei, ikke utover vanlige kostnadsøkninger som KPI mv.
Har det vært observert skadedyr i laget tidligere?: Det har vært observert rotter i kjelleren, men det er nå mange år siden (2019 var sist tror jeg). Vi har Pelias på rottebefaring jevnlig.
Når skal årsmøte 2026 avholdes?: Antagelig tidlig mai. Pt er det ingen særskilte saker som skal behandles.
Disponerer laget parkeringsplasser til utleie?: Laget har én parkeringsplass som er til fellesskapets bruk gjennom booking-løsning i Google Kalender kostnadsfritt.

Varmtvann:

Leilighetene på loft og i sidebygget har egne varmtvannsberedere, mens de øvrige leilighetene i gården benytter felles varmtvann.
For å sikre korrekt fordeling av kostnader vedtok ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 at varmtvannskostnader avregnes én
gang per år. Varmtvannskostnadene dekkes etter dette i stor grad gjennom felleskostnadene (a-konto), med en mindre avregning en gang i året for å sikre riktig fordeling av kostnadene. Leiligheter med felles varmtvann (andel 1-8) vil få en tilleggsfaktura ved avregning, mens leiligheter med egen bereder (andel 9-12) vil få tilbakebetalt sin andel av felleskostnader som har gått til varmtvann.
Siste avregninger: juni 2025 og februar 2026.

Rehabilitering og større vedlikehold
2024: Sparkling av vegger kjeller brannsikkerhet, Installerte målere på VVB, utskiftning
av ledninger VVB, utelys mot bakgård
2023: Ikke gjennomført større vedlikehold.
2022: Ikke gjennomført større vedlikehold.
2021: Ikke gjennomført større vedlikehold.
2019: Rehabilitering og maling av fasade, herunder fjerning av løs murpuss, tetting av sprekker og skifte av vindusbeslag i oppgangsbygg.
2018: Enkel rehabilitering av fasaden med tetting av sprekker og murskader.

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 148 759,-pr. 08.04.2026
Avdrag: Kr 0,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12121620063, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 08.04.2026: 51 102
Andel av saldo: 51 102
(siste termin 30.11.2035)

Lånenummer: 12139001166, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 08.04.2026: 1 171 892
Andel av saldo: 97 658
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2034)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 528,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på NOK 71 493,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81315088.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 367 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral beliggenhet på Bislett / St.Hanshaugen med nærhet til det meste byen har å by på. Flere hyggelige kafeer, restauranter og nisjebutikker som Gutta på Haugen og Eske. Nærmeste matbutikker er Coop Mega og søndagsåpen Bunnpris som ligger få meters gange fra leiligheten.

Flotte rekreasjonsområdet i området med St.Hanshaugen og Stensparken like ved. Bislett stadion ligger like i nærheten boligen. Flere treningssentre i området med Sats Bislett og Fresh Fitness som gode alternativer.

Gode kollektivforbindelser i nærområdet med 21-bussen fra Sofies plass, samt 17 og 18-trikken fra Dalsbergstien. Kort vei til Nationaltheatret med T-bane, tog, buss, trikk og flytog. Flybussen stopper også ca. 100 meter unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1895).
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for følgende:
6 balkonger datert 07.04.2026.
Utskifting av eksisterende bærevegg mellom stue og kjøkken med ny utvekslingsbjelke i forbindelse med ombygging av eksisterende planløsning datert 28.10.2022.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet fra soverom og inn i stuen og utskifting av eksisterende bærevegg mellom stue og kjøkken med ny utvekslingsbjelke i forbindelse med ombygging av eksisterende planløsning. Dette foreligger det ferdigattest på.
Det er ikke tegnet inn bad på de originale byggemeldte tegningene.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområde for industri. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker:
Sofies gate 7 - mulig ulovlig bruksendring til dagligvarebutikk
Saksnummer
202505275

Falbes gate 18 G - innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer
202514259

Falbes gate 9 - ferdigattest på henlagt sak 201014432, Oppføring av balkonger mot indre gård
Saksnummer
202600776

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/217/128:
13.12.1927 - Dokumentnr: 921050 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

13.12.1937 - Dokumentnr: 305524 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bruksendring

11.12.1996 - Dokumentnr: 71068 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. midlertidig
bruksendring fra leilighet til kontor.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/
Plan og Bygningsetaten

30.10.1894 - Dokumentnr: 900198 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA DALSBERGSTIEN 12B - UTGÅTT

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 190,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 197,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. april 2026

Ansvarlig megler
Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Falbes gate 9A

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett		6 min

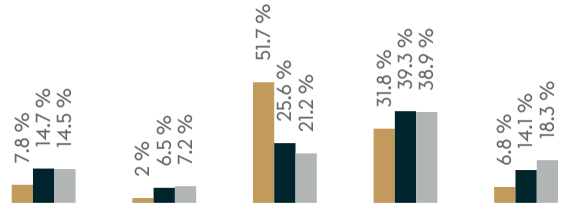
Offentlig transport

Frydenlund	Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Frydenlund	Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

Barnehager

Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	2 min 0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	59 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
Treningshuset	8 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Falbes gate 9A
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	72 m^2
BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	11	0	1

Supertakst

GNR: 217 BNR: 128 ANR: 8

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Falbes gate 9A
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41522

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Avskalling av puss og eldre terrassebord.
Vinduer og dører	Værtslitte, karm/listverk på utsiden av vinduene.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet. Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	Skader og fuktsvelling på innredning.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder.
Vannledninger	Deler av innvendig vannledninger har nådd en høy alder.
Våtrom: Bad - Overflater	Ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp gulvflis ved terskel og topp slukrist. Fuktsvelling i dørblad. Sprekt silikonfug.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Fuktskader på servantskap.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.3.2026	**31.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Karoline Aarvik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Filip Krefting**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Falbes gate 9A, 0170 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**128**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**8**	Leilighetsnr:	**H0402**		
Byggeår:	**1896**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2023	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Splitte kurs, nye sikringer og ny kurs til vaskemaskin." Datert 2023-09-05.	Ja
2023	Selger har informert om at det i forbindelse med skifte av kurs i 2023, ble det montert nye stikk på soverom 2 og dimmer. Dokumentasjon mangler.	Nei
2022	Selger har informert om følgende: Nye dører til dusjen. Egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**66**	**66** Romfordeling: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**72**	**66**	**6**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 6 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 4 etg.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvendt balkong med på ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i regi av borettslaget i 2011. Det er ikke gitt ferdigattest på balkongen.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det registreres hull / løs puss på veggen og enkelte sprekker på veggen. Det registreres værslitte terrassbord med sprekker i treverket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Hull, løs puss og sprekker i vegg kan medføre økt fuktopptak og videre nedbrytning av overflater. Over tid kan dette føre til redusert holdbarhet og behov for utbedring. Det bør påregnes å behandle/pusse over veggoverflater med egnet produkt. Dette for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen og for å kunne følge med på eventuell videre utvikling av sprekker i fasaden. Værslitte terrassebord med sprekker gir økt fuktopptak i treverket. Dette kan føre til videre nedbrytning, redusert levetid og økt risiko for råteskader over tid.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med 3-speils malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 2003. Entrédør og innvendig dører er skiftet etter byggeår, ukjent alder. Det er ikke registrert datostempling på balkongdøren.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.

Merknad: De to øverste vinduene er malt igjen på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Værslitte karmer, listverk og malingsavskalling gir redusert beskyttelse av treverket. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og redusert levetid, med risiko for råteskader over tid.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres stedvisk knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 39 mm over hele rommet og ca. 38 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er konstatert at kjøkkenet har enkelte skader og fuktsvelling.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
HTH kjøkken fra 2013 med glatte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skader og fuktsvelling i kjøkkeninnredning tyder på fuktpåvirkning. Dette kan føre til videre slitasje, kortere levetid og behov for utskifting dersom det ikke utbedres.
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er gitt ferdigattest for utskifting av eksisterende bærevegg mellom stue og kjøkken. Datert 28.10.2022.
Det er innhentet expedisjons dokument datert: 16-oktober-1895. Kilde planninsyn.
Det er gitt ferdigattest for balkongen datert: 07.04.2026.

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

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,67 m.
Soverom 1: 2,79 m.
Soverom 2: 2,77 m.
Bad: 2,70 m.
Stue: 2,78 m.
Kjøkken: 2,67 m.

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av innvendige avløpsrør nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ukjent omfang.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av innvendig vannledninger har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert bak toalettet og i skapet på soverom 2. Stoppekran fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i gangen.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
For ytterligere beskrivelse se under tiltak.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Deler av det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder: Felles

Plassering bereder

Felles bod i kjelleren.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

300 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Det er etablert 2 stk felles varmtvannsberedere i kjelleren på ca 300 Liter.

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har naturlig ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er informert om at badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2003.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater	TG-2

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 18 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.
Enkelte eldre borrhull registrert i veggene.

Anbefalte tiltak overflater

Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Det kan vurderes montering av lekkasjestopper som et risikoreduserende tiltak (påvirker ikke tilstandsgrad).
Utskifting av sprekt silikonfug bør påregne i tiden som kommer.
Dørblad med fuktsvelling: Dette kan føre til videre oppsvelling, deformasjon og redusert levetid dersom forholdet ikke utbedres.
Dørblad bør behandlet med egnet produkt i bunn.

Merknad: Luke ved toalettet er limt igjen og ikke mulig å kontrollere hva som er inni. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak må vurderes etter kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt, sluk og overflater er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til fuktskader og behov for større utbedringer over tid.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen i påvente av fremtidig oppgradering.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantskap gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.

Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Det er forsøkt å bore i veggen fra entré mot dusjsone. Veggen fremsto som hul ved kontroll, men ved boring ble det registrert puss, og det var ikke mulig å bore videre.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

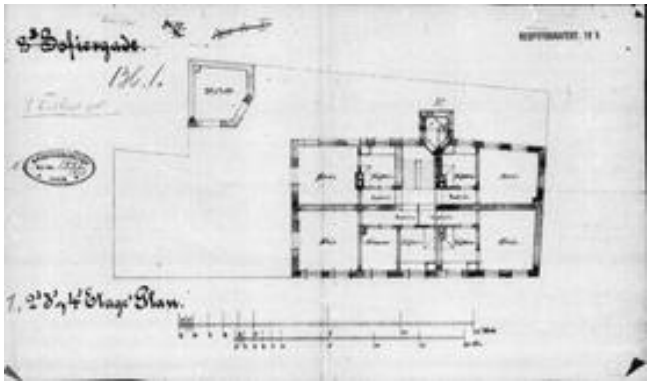
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karoline Aarvik Krefting	9578-5999-4-2808708	2026-04-06 22:11:19
Filip Krefting	9578-5998-4-2935132	2026-04-06 22:07:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0119/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falbes gate 9A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Karoline Aarvik Krefting, Filip Krefting

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90476132
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Forrige eier byttet dusjdører i 2022.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig Maling AS. I 2019 ble det gjennomført rehabilitering og maling av fasade, herunder fjerning av løs murpuss, tetting av sprekker, og skifting av vindusbeslag i oppgangen. I 2011 ble det bygget balkonger mot bakgård, av AS Balkongbygg. Selger har samsvarserklæring for dette arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elfag Expert AS. I 2023: Splittet kurs, nye sikringer og ny kurs til vaskemaskin, samt nye stikkontakter og dimmer til taklys på soverom 2. Selger har samsvarserklæring for splitting av kurs, nye sikringer og ny kurs til vaskemaskin. I 2024 oppgraderte Telia infrastrukturen for telekom, og la derfor ny TV-kontakt fra trappeoppgang til TV-uttak i hele borettslaget. Forrige eier: Demontert EL-anlegg ifm. riving av murvegg. Lagt opp røranlegg i nye vegger. Lagt rør for trekking av ny antennekabel til ny plassering av TV. Montert opp nye stikk i stue og soverom. Lagt opp nytt TV-uttak til ny plassering TV. Lagt opp til lys tak soverom med trådløs bryter. Montert nye dimmere og termostat i bp stue. Montert stikk til lys garderobe over skap og tilkoblet stikk bad til fast strøm. Detter arbeidet ble utført av Bærum Elektropartner AS. Forrige eier opplyser om at det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet, men nåværende eier har ikke denne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 05.11.2020

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft ble endret til leiligheter i 2012. Selger har ikke informasjon om utførende eller om det foreligger samsvarserklæringer. Selger vet ikke i hvilken grad dette arbeidet ble søkt eller godkjent.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier rev bærende murvegg mellom stue og soverom, og installerte utvekslingsbjelke. Dette arbeidet var søknadspliktig og forekommer i saksinnsyn.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk/utbuling i fasadepussen ved balkong. Ellers ingenting vi vet om.

---

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

Ja

Beskriv: Etter overtakelse gikk ofte sikringen ved bruk av flere elektriske enheter i både stue og bad (spesielt gulvvarme i stue og vaskemaskin/tørketrommel på bad). Dette er utbedret av selger, ref. tidligere punkt om arbeid på EL-anlegg.

---

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

Ja

Beskriv: Se punkt 14. Tilstandsrapport opplyser om skjevheter i gulv.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært mistanke om rotter i kjeller rundt 2019/2020. Potensielle åpninger ble tettet og det har vært kontinuerlig kontroll av rottefeller, av både Anticimex og Pelias i ettertid. Det er ikke oppdaget noe aktivitet siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har tidligere opplevd en svak summing/pipelyd fra området rundt kjøleskapet. Dette har vi imidlertid ikke lagt merke til i senere tid. Det kan forekomme at det drypper fra waterfall-dusjhodet. Dette stopper fort av seg selv, og enkel forebygging er å holde dusjhodet mest mulig vannrett. Vi har opplevd at kullfilterviften har skrudd seg av ved lengre bruk på høyeste vifte-nivå (nivå 4), men i de aller fleste tilfeller er det tilstrekkelig med nivå 1-3.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2022.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i tilstandsrapport fra forrige salg av boenheten.

---

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

Ja

Beskriv: Balkonger fra 2011 mangler brukstillatelse/ferdigattest. Dette er søkt i ettertid og saksbehandling pågår.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er manglende gulvplank i nisjen ved døren inne på soverom 2. Det er også noe bruks-slitasje på tregulvet i soverom 2.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0119/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Filip Krefting	**2026-04-06**	**Karoline Aarvik Krefting**	**2026-04-06**

Identifikasjon	Identifikasjon
Filip Krefting	Karoline Aarvik Krefting

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Borettslaget Falbesgate 9		**Vår ref.:**	731/8	**Fødselsdato eier:**	17.08.1993
FALBES GATE 9 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.04.1993
0170 OSLO		**Eiere:**	Filip Krefting, Karoline Aarvik		
Organisasjonsnr:	995 488 086	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 500**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag balkonglån seksjon 8	334
	Renter og avdrag	750
	Renter og avdrag	430
	Felleskostnader	4 715
	Renter balkonglån seksjon 8	271

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 527**

Felleskostnader:	Avdrag balkonglån seksjon 8	346
	Renter og avdrag	777
	Renter og avdrag	421
	Felleskostnader	4 715
	Renter balkonglån seksjon 8	268

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	148 759	Gjeld siste årsoppg.:	152 061
Klient ajourf. lån:	1 376 298,50	Klient gj. s. årsoppg.:	1 251 415

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121620063, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 08.04.2026: 51 102
Andel av saldo: 51 102
(siste termin 30.11.2035)

Lånenummer: 12139001166, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 08.04.2026: 1 171 892
Andel av saldo: 97 658
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Caroline Holst Kavli
Adresse:	FALBES GATE 9 A
Postnr/-sted:	0170 OSLO
E-post:	falbesgate9@gmail.com
Webside:	Facebookgruppe: Falbes gate 9

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Borettslaget Falbesgate 9	**Vår ref.:**	731/8	**Fødselsdato eier:**	17.08.1993
FALBES GATE 9 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.04.1993
0170 OSLO	**Eiere:**	Filip Krefting, Karoline Aarvik		

Organisasjonsnr: 995 488 086

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	152 061	Andre inntekter:	1 000
Annen formue:	6 528	Utgifter:	9 321		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/128
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81315088

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	66		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

NØKLER
Nøkler til inngangsdør, bakgård og kjeller bestilles hos styret, eller kopieres opp hos feks Jernia. Alle andeler har fått utdelt to nøkler. Avis- og postbud har nøkkel som kun gir tilgang til oppgang (og ikke kjeller / bakgård).

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjeneste.
Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Bygårdsservice AS. Rengjøringen skjer hver 14. dag i oppganger og annet fellesareal.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81315088

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har en Flexavtale med Telia.
Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom. Man kan kun ha ett av alternativene om gangen:
1: TV-pakken TV & Strømming med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 200 mbit/s.
2: TV-pakken TV & Strømming med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 mbit/s.

FORKJØPSRETT
Laget praktiserer ikke forkjøpsrett, jfr vedtektenes § 4

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Lån 12139001166 og 12121620063 er særfordelt uten IN-ordning. Andelseier nedbetaler på gjelda si gjennom felleskostnadene.

KOMMUNIKASJON
Kommunikasjon mellom andelseierne og styret foregår i privat Facebook-gruppe kalt Falbes gate 9. Alle andelseiere oppfordres til å melde seg inn og følge med på publiseringer der. Styret forholder seg til elektronisk kommunikasjon via Facebook eller e-post.

PARKERINGSPLASS
Borettslaget har 1 parkeringsplass til felles bruk. Plassen bookes på GoogleCalendar. Be styret om tilgang dersom du ikke har det. Du vil da få en link på e-post hvor du kan laste ned kalenderen. Vi anbefaler å bruke GoogleCalendar-appen på mobilen for booking. Bookingen skal merkes med navn og telefonnummer. Pass på at det parkeres til én side, slik at søppelcontainerne kan trilles forbi ved søppeltømming.

Boligopplysninger:

Borettslaget Falbesgate 9	**Vår ref.:**	731/8	**Fødselsdato eier:**	17.08.1993
FALBES GATE 9 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	17.04.1993
0170 OSLO	**Eiere:**	Filip Krefting, Karoline Aarvik		

Organisasjonsnr: 995 488 086

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VARMTVANN

Leilighetene på loft og i sidebygget har egne varmtvannsberedere, mens de øvrige leilighetene i gården benytter felles varmtvann.
For å sikre korrekt fordeling av kostnader vedtok ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 at varmtvannskostnader avregnes én gang per år.
Varmtvannskostnadene dekkes etter dette i stor grad gjennom felleskostnadene (a konto), med en mindre avregning en gang i året for å sikre riktig fordeling av kostnadene.
Leiligheter med felles varmtvann (andel 1-8) vil få en tilleggsfaktura ved avregning,
mens leiligheter med egen bereder (andel 9-12) vil få tilbakebetalt sin andel av felleskostnader som har gått til varmtvann.
Siste avregninger: juni 2025 og februar 2026.

Annen informasjon:

Borettslaget Falbesgate 9

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 17.06.2025, kl 18:30

Sted: Microsoft Teams (link legges også på Facebook)

Link: https://n9.cl/uf1h6

Meeting ID: 310 595 759 056 6

Passcode: LT7vy6F4

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til falbesgate9@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

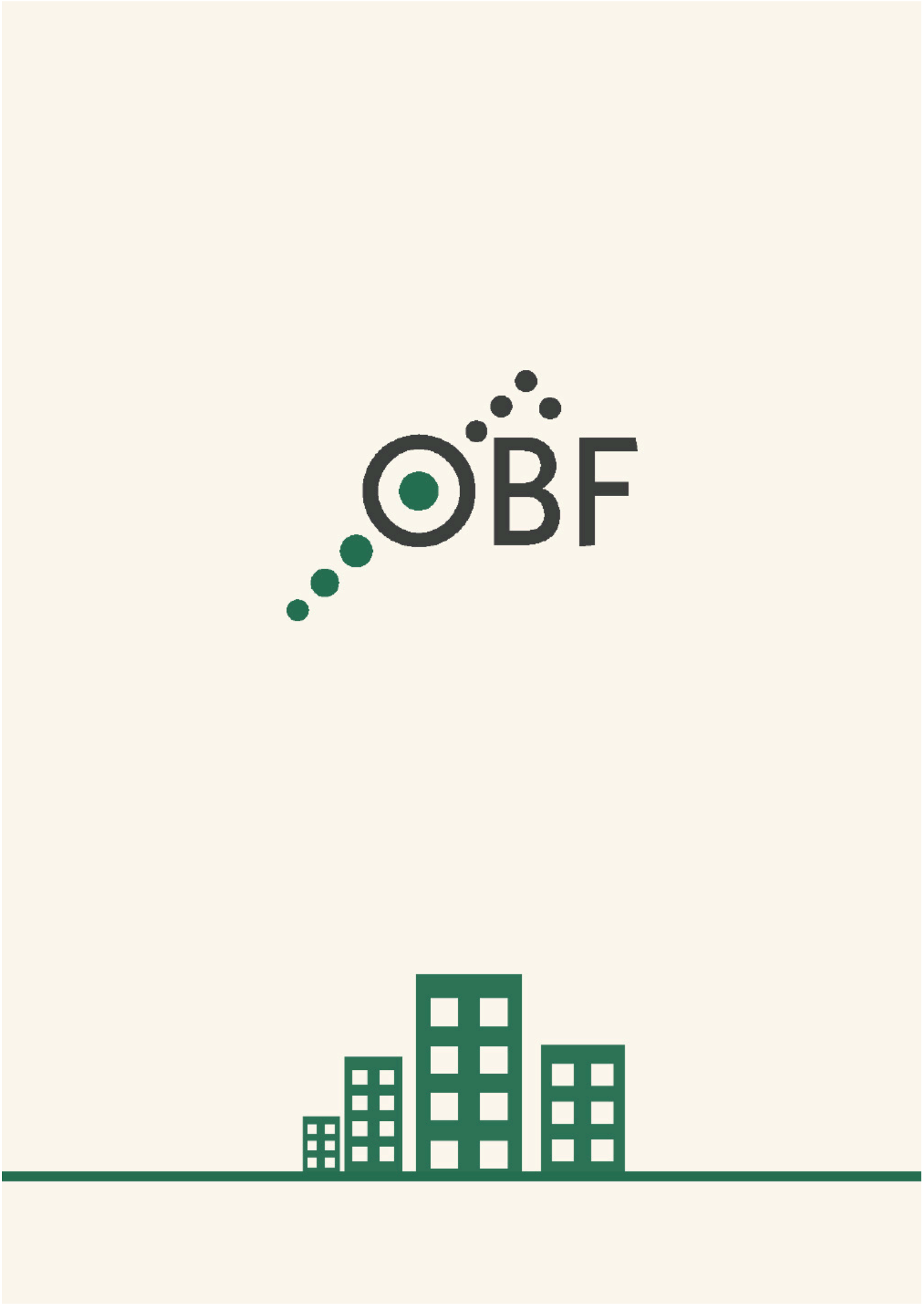
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Falbesgate 9 tirsdag 17.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF

Generalforsamling i Borettslaget Falbesgate 9

Tirsdag 17.06.2025, kl 18:30

Microsoft Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Falbesgate 9

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styrets tre medlemmer med kr 1000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om brannsikring

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos oss 15. november 2023. Under tilsynet fant de mindre avvik, som må følges opp.

Brann- og redningsetaten ba om følgende:

En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes

• En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas

• Vi har nå fått utformet en brannteknisk tilstandsanalyse av Firesafe som er oversendt til Brann- og redningsetaten. Tilstandsanalysen legger en 5 års-plan for utbedringer og vedlikehold ifht brannsikkerheten som må gjennomføres:

Utbedres straks:

1. Det må gjøres tiltak for utbedring av skjøter mot yttervegg, og plateskjøter i gipset himling for å sikre røykretthet. (Anslag kr 10 000)

- Utført av Firesafe, tirsdag 11.03.2025.

Utbedres innen 2 år (fra 24.04.2024):

2. Det må gjøres tiltak for å oppnå tilfredsstillende bæreevne på ståldragere i kjeller. Drager kan kles med brannisolasjon (Anslag avhenger av løsning)

3. Alle tekniske gjennomføringer som perforerer branncellebegrensende konstruksjoner og som ikke var tilstrekkelig branntette, må utbedres (Anslag ca kr 500 - 1 000 pr hull)

4. Trapperommet må utstyres med to håndslokkere (Anslag kr 1 400)

5. Det er registrert ukontrollerte håndslokkere. Det må etableres årlig kontroll av slokkeutstyr.

6. Utarbeide orienteringsplan for brannalarmanlegg.

7: Det må utarbeides branndokumentasjon/internkontrollsystem for bygården som oppfyller kravene som angitt i forskrift om Brannforebygging (Anslag kr 20 000)

Utbedres innen 5 år (fra 24.04.2024):

8. Forholdet må kontrollmåles om har dekkende tykkelse av brannmaling. Måles av utførende entreprenør av brannmaling.

Utbedres etter ønske:

9. Eksisterende boddører skiftes ut til EI30Sa branndører (Anslag kr 20 000 pr dør)

10. Trapperom og kjeller må utstyres med markeringsskilter over utganger som et minimum.

Se vedlagte tilstandsanalyse for mer detaljer. Dette må bli hovedfokus for nytt styre de neste årene.

Forslag til vedtak: Punkt 2-7 gjennomføres innen toårsfristen, 26.04.2026.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avregning i henhold til varmtvann mot andel 9, 10, 11 og 12

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at varmtvann skulle legges inn som en egen linje på felleskostnadene for varmtvann.

***

Andelene på loftet og andelene i sidebygget er ikke koblet på borettslagets varmtvann.

Borettslaget får egen strømregning for varmtvann knyttet til eget målernummer. Styret må undersøke kostnadene, samt regne ut hvor stor del av dette som er dekket av de fire andelene de siste 3 årene. Kostnader fra andelseiers eiertid skal refunderes så snart som praktisk mulig.

Fra juli 2024 skal det opprettes egen linje på felleskostnadene for varmtvann. Her

skal de 8 andelene med felles varmtvann få fordelt budsjetterte kostnader til varmtvann. Dette må avregnes presist årlig før fastsettelse av årsregnskapet.

Varmtvann skal legges som egen post i budsjettet.

Enstemmig vedtatt

***

Styret har i løpet av året fått installert egne strømmålere for varmtvannstankene som forsyner leilighetene H0101-H0402 med varmtvann. For perioden fra disse ble installert i januar 2025 til og med mai 2025, har varmtvannstankene forbrukt ca. 1 900 kWh per måned i strøm.

I henhold til vedtaket skal andelshavere som ikke har tilgang til felles varmtvann få refundert det de historisk har betalt for strøm til felles varmtvann over felleskostnadene, i en periode oppad begrenset til det korteste av tre år og eiertid. Andelshavere med tilgang til felles varmtvann skal tilsvarende betale det de har betalt for lite, med samme begrensning av periode tilbake i tid. Historisk har alle andelshavere betalt 1/12 av strømkostnaden – også til felles varmtvann. Andelshaverne med tilgang til felles varmtvann har dermed betalt 8/12, slik at det gjenstår 4/12 (som til nå er betalt av de som ikke har felles varmtvann).

Styret har beregnet en gjennomsnittlig strømpris per måned for månedene juni 2022 til mai 2025. For andelshavere som har eiertid i mer enn tre år, utgjør 1/12 av strømkostnaden kr 11 656, slik at andelshavere som ikke har felles varmtvann skal få refundert dette beløpet, mens andelshavere med felles varmtvann skal betale kr 5 828. For andelshavere med kortere eiertid, vil beløpet bli justert basert på eiertid. På grunn av ulik gjennomsnittlig eiertid, vil borettslaget sitte igjen med en netto positiv differanse på kr 10 240.

Fra og med 1. juli 2025 vil det for andelshaverne med felles varmtvann bli lagt til en post for dette på felleskostnadene, med et akontobeløp basert på et estimert månedlig totalforbruk på 1 900 kWh og en snittpris per kWh. Det vil bli foretatt en årlig avregning hvor faktisk forbruk av strøm og månedlige gjennomsnittspriser vil bli benyttet.
Reduksjonen i strømkostnad for borettslaget (i og med at strømkostnad for felles varmtvann belastes andelshaverne som har tilgang til dette) er ikke lagt inn i vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styret følger opp vedtaket fra generalforsamlingen i juni 2024 og ber forretningsfører om å legge vedlagte forslag til fordeling av historiske kostnader til grunn, og fakturerer og refunderer i henhold til vedlagte oversikt. Faktura utstedes med 60 dagers forfallsdato.

5.2 Skifte av ødelagt lås sykkelport

Sykkelporten har vært i ustand en stund siden den ble forsøkt dirket opp av noen.

Den kan bli åpnet ved å bruke nøkkel fra baksiden av porten, men dette er ganske kløvete.

Pelias som sørger for å sjekke rotte-fellene som står i bakgården kommer seg ikke inn, så det er ikke bra.

Vi har fått et tilbud på å skifte låsen for ca kr 4.000 (usikkert eksakt beløp, da tilbudet også er for bodene i oppgang A)

Vi har ikke prioritert dette da borettslaget har hatt andre saker som har vært viktigere økonomisk.

Nytt styre må ta stilling til om dette skal bli utført.

Tilbud vedlagt

Forslag til vedtak: Gå for tilbudet vi har fått slik at Pelias kan komme seg inn og sørge for at rotteproblematikken holder stand

5.3 Boder i oppgang/trapp/kjeller

Det er 4 stk boder som er felles. 3 i trappeoppgang og 1 i kjeller.

Vi vurderer å få låsemester til å dirke opp bodene, for så å sette på nye låser slik at disse bodene kan leies ut til de som vil ha ekstra plass, til f.eks kofferter etc

Dette blir en ekstra inntjening til borettslaget som kommer godt med

Vi har fått inn et tilbud om å skifte låsene, men økonomien har ikke vært tilstrekkelig.

I dette tilbudet er også skifte av lås på sykkelporten. Kostnad estimert til ca 7.000kr

Tilbud vedlagt

Forslag til vedtak: Godta tilbudet, og leie ut bodene for en fast pris pre måned. Styret foreslår i utgangspunktet 500 kr per bod per måned, men generalforsamlingen kan også velge å fastsette et annet beløp.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som avslutter sin periode:

Daniel Lindvik (stiller ikke til gjenvalg)

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Caroline Holst Kavli og Karoline Aarvik

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.06.2025

Styret i Borettslaget Falbesgate 9

Styreleder, Daniel Lindvik
Styremedlem, Rasmus Nordbø
Styremedlem, Toni Usman
Varamedlem, Karoline Aarvik
Varamedlem, Caroline Holst Kavli

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Falbesgate 9

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Daniel Lindvik
Styremedlem, Rasmus Nordbø
Styremedlem, Toni Usman
Varamedlem, Caroline Holst Kavli
Varamedlem, Karoline Aarvik

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på Epost ikke angitt

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Falbesgate 9

Borettslaget Falbesgate 9 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995488086. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 12 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjeneste.
Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice. Selskapet tilbyr også vaktmestertjenester, litt snekker og prosjektarbeid, og styret er i kontakt med dem for å innarbeide en rutine hvor renholdsarbeiderne skifter lyspærer i oppgangene ved behov.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har en Flexavtale med Telia.

Beboerne har 3 ulike alternativer de kostnadsfritt kan velge mellom. Man kan kun ha ett av alternativene om gangen:

1: TV-pakken TV & Strømming med 50 valgfrie poeng og Bredbånd 200 mbit/s.
2: TV-pakken TV & Strømming med 50 + 60 valgfrie poeng.
3: Bredbånd 750 mbit/s.

Styret innhenter bilagsattest fra Telia som deles på Facebooksiden for refusjon fra arbeidsgiver.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, bakgård og kjeller kan bestilles av styret. Låssystemet ble byttet i 2019. I forbindelse med utskiftning av låser til bakgård, kjeller og oppgang, har alle enheter har fått utdelt to nøkler. Avis- og postbud har nøkkel som kun gir tilgang til oppgang (og ikke kjeller / bakgård).

Parkeringsplass

Fra august 2024 forsøkes en ny løsning for booking av parkeringsplass via Google kalender.

I kalenderen kan man enkelt skrive inn navn og telefonnummer på eier som booker plassen.

Ved åpning av kalenderen på mobil/pc vil det automatisk bli booket og kan dermed enkelt fås tilgang til på mobilen, med sanntid-oppdateringer.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Falbesgate 9, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Brannkontroll Firesafe
- Utført sparkling av vegger i kjeller grunnet fare for røykutvikling/spredning.Utført av Firesafe desember 24

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Falbesgate 9 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81315088.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Sparkling av vegger kjeller brannsikkerhet, Installerte målere på VVB, utskiftning av ledninger VVB, utelys mot bakgård

2023: Ikke gjennomført større vedlikehold.

2022: Ikke gjennomført større vedlikehold.
2021: Ikke gjennomført større vedlikehold.
2019: Rehabilitering og maling av fasade, herunder fjerning av løs murpuss, tetting av sprekker og skifte av vindusbeslag i oppgangsbygg.
2018: Enkel rehabilitering av fasaden med tetting av sprekker og murskader.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet 10 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, mindre vedlikehold,dugnad mm.

14.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Falbesgate 9

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	733 560	630 163	775 624	726 903
Sum		**733 560**	**630 163**	**775 624**	**726 903**
Sum		**733 560**	**630 163**	**775 624**	**726 903**
Forretningsførsel og revisjon	2	49 703	49 944	49 000	51 400
Lønn og honorar	3, 4	3 423	0	0	0
Vedlikehold	5	130 230	14 156	127 529	60 000
Eksterne tjenester	6	22 244	13 104	13 600	14 500
Kabel-tv og bredbånd		85 757	92 319	80 000	99 500
Forsikring		58 964	54 140	58 200	62 000
Kommunale avgifter		140 783	126 686	140 000	156 000
Brensel og strøm		93 851	110 477	100 000	93 000
Andre driftsutgifter	7	2 515	3 088	10 000	5 000
Avskrivninger		12 216	12 216	12 217	12 582
Sum		**599 686**	**476 130**	**590 546**	**553 982**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**133 874**	**154 033**	**185 078**	**172 921**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		13 354	12 951	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**147 228**	**166 984**	**185 078**	**172 921**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	2 051	1 153	0	0
Rentekostnad	9	83 595	80 555	85 469	80 241
Andre finansposter	10	-5 810	-5 853	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-75 735**	**-73 549**	**-85 469**	**-80 241**
Årsresultat	**11**	**71 493**	**93 435**	**99 609**	**92 680**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-93 990	-99 778	-99 169	-105 670
Andre endringer i disponible midler	11	-1 138	-735	12 216	12 582
Endring i disponible midler	**11**	**-23 635**	**-7 078**	**12 656**	**-408**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	15	5 456 052	5 456 052
Bygninger	15, 16	25 473 948	25 901 548
Påkostninger	15	268 782	280 998
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**31 198 782**	**31 210 998**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 627	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	24 787	0
Andre fordringer		848	829
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		15 091	47 813
Sum omløpsmidler		**51 353**	**48 642**
SUM EIENDELER		**31 250 135**	**31 259 640**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		60 000	60 000
Annen egenkapital 1.1		265 660	172 225
Årets resultat	11	71 493	93 435
Sum egenkapital		**397 153**	**325 660**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	1 369 914	1 463 903
IN-innbetalinger	13	171 449	184 803
Borettsinnskudd		29 250 000	29 250 000
Sum langsiktig gjeld		**30 791 363**	**30 898 707**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 734	7 532
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 423	0
Påløpne renter		360	6 876
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	8 091
Annen kortsiktig gjeld		14 102	12 774
Sum kortsiktig gjeld		**61 619**	**35 273**
Sum gjeld		**30 852 982**	**30 933 980**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 250 135**	**31 259 640**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Falbesgate 9

Sted:_____, dato:_____

Daniel Lindvik	Rasmus Nordbø	Toni Usman
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	479 152	431 676	483 457	541 472
3626 a konto renter særfordelt lån	84 213	83 134	85 469	79 761
3627 a konto avdrag særfordelte lån	100 196	97 364	99 169	105 670
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	69 999	17 988	107 529	0
Sum	**733 560**	**630 163**	**775 624**	**726 903**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 875	6 250	4 500	4 400
Forretningsførerhonorar	38 100	41 336	39 000	39 000
Annen regnskapsførsel	6 728	2 358	5 500	8 000
Sum	**49 703**	**49 944**	**49 000**	**51 400**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	3 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	423	0	0	0
Sum	**3 423**	**0**	**0**	**0**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Styrehonoraret gjelder for perioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 550	4 244	20 000	60 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	59 195	0	107 529	0
6640 Periodisk vedlikehold	22 735	9 913	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	43 750	0	0	0
Sum	**130 230**	**14 156**	**127 529**	**60 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	16 994	13 104	13 600	14 500
6725 Juridisk rådgivning	5 250	0	0	0
Sum	**22 244**	**13 104**	**13 600**	**14 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7770 Bank og kortgebyrer	2 515	2 762	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	206	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	120	10 000	5 000
Sum	**2 515**	**3 088**	**10 000**	**5 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	1 799	1 153	0	0
8059 Andre renteinntekter	252	0	0	0
Sum	**2 051**	**1 153**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1212.16.20063	3 907	3 990	4 123	4 058

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 1213.90.01166	79 482	76 564	81 346	76 183
8159 Andre rentekostnader	206	0	0	0
Sum	**83 595**	**80 555**	**85 469**	**80 241**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-5 810	-5 853	0	0
Sum	**-5 810**	**-5 853**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**13 369**	**20 447**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	71 493	93 435
Tilbakeføring avskrivninger	12 216	12 216
Avdrag langsiktig lån	-93 990	-99 778
Annen langsiktig gjeld	-13 354	-12 951
B. Årets endring i disponible midler	**-23 635**	**-7 078**
C. Disponible midler 31.12	**-10 266**	**13 369**

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	24 787	0
Sum	**24 787**	**0**

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold i borettslaget, samt innfrielse av lån nr. 1211.92.01053.	
Lånenummer:	**12139001166**	**12121620063**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2011
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2034	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 850 000	440 000
Lånesaldo 01.01:	1 410 393	61 601
Avdrag i perioden:	97 629	4 451
Lånesaldo 31.12:	**1 312 764**	**57 150**
Saldo 5 år frem i tid:	730 319	30 922
Andelssaldo 01.01:	0	184 804
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	13 354
Andelssaldo 31.12:	**0**	**171 450**
Sum pantegjeld for lån:	**1 312 764**	**228 600**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121620063	1	57 150	57 150
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139001166	12	109 397	1 312 764

Kommentarer til lån

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 31.198.782.

Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 31.198.782.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 35 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 930 000	427 600
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 930 000	427 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	158 818
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 930 000	268 782
Årets avskrivninger :	0	158 818
Antatt levetid i år :		35

Note 16 - Bygninger

Borettslagets eiendom er anskaffet i 2010 og har gårds- og bruksnummer 217/128. Eiendommen er ikke avskrevet, men styret har vurdert at det er utført tilstrekkelig vedlikehold, jfr noten om vedlikehold. For god regnskapspraksis har vi skilt ut 17,64% av bokført verdi av eiendommen (uten balkonger som blir avskrevet) som verdi av tomten. Bygninger blir da stående med en verdi av kr 25 473 948 og tomten med en verdi av kr 5 456 052.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Falbesgate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Falbesgate 9

Styreleder	Daniel Lindvik (sign.)	29.05.2025
Styremedlem	Rasmus Nordbø (sign.)	27.05.2025
Styremedlem	Toni Usman (sign.)	29.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Falbesgate 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Falbesgate 9** som viser et **overskudd på NOK 71 493.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets 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.

Document ID: 16bff2ff-8523-4910-b825-08ddf549f065

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

Aurland, 30.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 16bff2ff-8523-4910-b825-08ddf549f065

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 16bff2ff-8523-4910-b825-08ddf549f065

2025-05-30 09:57:01 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 4b629907-4ec2-47f6-8059-5585104c2231

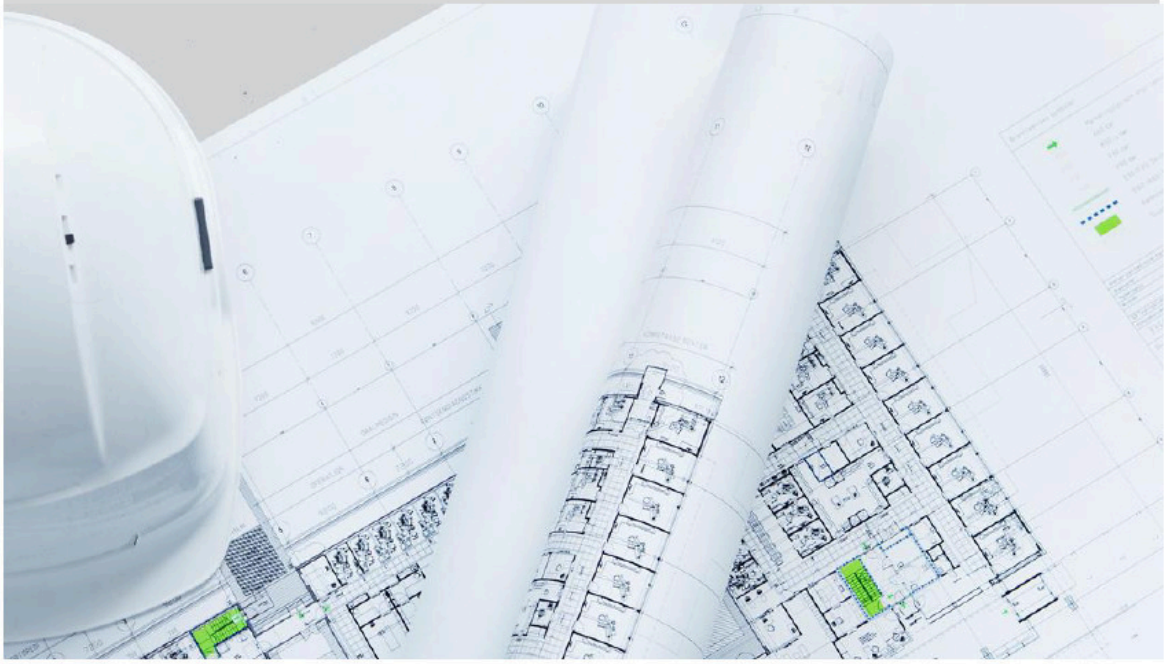
Document ID: 16bff2ff-8523-4910-b825-08ddf549f065

VEDLEGG



FIRESAFE

Brannteknisk tilstandsanalyse



FALBES GATE 9, OSLO

PROSJEKTNUMMER: 1101591	UTARBEIDET AV: Christian Haugom	KONTROLLERT AV: Finn Erik Jørgensen
DATO: 24.04.2024	REVISJONSNUMMER: -	OPPDRAGSGIVER: Borettslaget Falbesgate 9

Firesafe AS / avd. Oslo

1 INNLEDNING

Firesafe Consulting er engasjert for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av Falbes gate 9, Oslo.

Bygget er på fem etasjer etasjer og benyttes til boligvirksomhet i sin helhet. Det ble gått befaring på bygget 10.04.2024

De manglene som er avdekket i denne rapporten er prioritert i tilstandsgrader (TG). En forklaring på inndeling i tilstandsgrader etter NS 3424[14] finnes i vedlegg 1.

Denne branntekniske tilstandsanalysen er bygd opp iht. NBI blad 720.306[39] og NS 3424[14].

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontroll

Utført av:

Christian Haugom
Branningeniør

Kontrollert av:

Finn Erik Jørgensen
Branningeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 48443988, Firesafe sentralbord 22 72 20 20 eller e-post christian.haugom@firesafe.no.

2 BRANNTEKNISK SIKKERHETSNIVÅ

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i de branntekniske kravene til bygget etter Forskrift om brannforebygging[4]. Her stilles det i § 8 krav om at «Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF-85)[10] eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Forskrift om brannforebygging[4] § 8 gir ikke hjemmel for krav om oppgradering til sikkerhetsnivået i Teknisk forskrift 2010[3] (TEK10). TEK10[3] har et noe høyere sikkerhetsnivå enn det som angis i Forskrift om brannforebygging. Dette innebærer at det er gjeldende regelverk på oppføringstidspuinktet som angir sikkerhetsnivået bygg skal oppgraderes til.

Bygget er oppført i ca.1895 og eksisterende råloft ble bruksendret til boliger i 2010. Denne branntekniske tilstandsanalysen baserer seg derfor på sikkerhetsnivået i TEK97, og har samme kapittelinndelingen som forskriften.

Følgende er vurdert

Passiv brannsikring		**Organisatorisk brannsikring**	
☒	Brannmotstand for bæresystem	☐	Branndokumentasjon
☒	Brannvegg – brannseksjonering	☒	Branntegninger/rømningsplaner
☒	Branncelleinndeling	☐	Organisasjon
☒	Brannklassifiserte bygningsdeler	☐	Lederoppgaver
☒	Rømningsveier	☐	Instrukser
☒	Overflater/kledning	☐	Service- og kontrollrutiner
☒	Gjennomføringer	☐	Vaktordning
Tekniske brannverntiltak		**Annet**	
☒	Brannalarmanlegg	☒	Løsningsforslag
☒	Røykventilasjon	☒	Utbedringskostnader
☐	Automatisk slokkeanlegg	☐	Byggesak
☒	Håndslokkeutstyr	☐	Tilsynspålegg
☒	Nødlys, merking og ledesystem	☐	Forsikringsordning, risiko

3 INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 2
2 Brannteknisk sikkerhetsnivå 3
3 Innholdsfortegnelse 4
4 Sammendrag og Handlingsplan 5
5 Opplysninger om bygget 7
5.1 Areal og virksomhet i bygget 7
5.2 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen 7
6 Byggets branntekniske tilstand 8
6.1 Risiko- og brannklasse (§ 7-22) 8
6.2 Bæreevne og stabilitet ved brann (§ 7-23) 8
6.3 Antennelse og utvikling av brann (§ 7-24 [2]) 10
6.4 Brannceller (§ 7-24 [3a]) 11
6.5 Brannseksjoner (§ 7-24 [3b]) 13
6.6 Tekniske installasjoner (§ 7-24 [4]) 14
6.7 Tilrettelegging for slokking av brann (§ 7-25) 15
6.8 Brannspredning mellom byggverk (§ 7-26) 16
6.9 Tiltak for å påvirke rømningstider (§ 7-27 [2]) 16
6.10 Rømningsveier og utgang fra branncelle (§ 7-27 [3-4]) 19
6.11 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap (§ 7-28) 20
7 Forebyggende plikter 22
7.1 Organisatoriske tiltak 22
7.2 Oppbevaring av brannfarlig stoff 22
8 Branntegninger 23
9 Referanser 25
10 Vedlegg 1, Tilstandsgrader – Forklaring 26

4 SAMMENDRAG OG HANDLINGSPLAN

Det er i rapportens hoveddel angitt mangler som må rettes opp, og i denne oppsummeringen vises det til det enkelte kapittel for nærmere spesifikasjon. Bygget har i dag dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene i Forskrift om brannforebygging[4] og TEK97. For å få brannsikkerheten i bygget iht. myndighetenes krav må alle angitte avvik/mangler i denne rapporten utbedres.

Avvikene i tilstandsanalysen er kategorisert etter tilstandsgrader som presentert under. Det er i forbindelse med analysen gjort en vurdering rundt gjennomførbarheten til de ulike tiltakene. Bygget har flere alvorlige avvik som plasseres som tilstandsgrad 2, selv om feilen/mangelen tilsier tilstandsgrad 3. Dette er gjort for å øke byggeiers mulighet til å utbedre avvikene innenfor en økonomisk forsvarlig tidsfrist.

Manglene er ført opp i prioritert rekkefølge i tiltakslisten nedenfor. Dersom det er ønskelig å utbedre manglene over tid, så anbefales det å ta kontakt med brannvesenet og bli enige om en forpliktende handlingsplan.

1. prioritet (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)	**Kostnader (NOK)**
1. Det må gjøres tiltak for utbedring av skjøter mot yttervegg, og plateskjøter i gipset himling for å sikre røyktetthet. Se kapittel 6.4 for mer detaljer.	Ca. 10 000,-

2. prioritet (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)	**Kostnader (NOK)**
2. Det må gjøres tiltak for å oppnå tilfredsstillende bæreevne på ståldragere i kjeller. Drager kan kles med brannisolasjon (conlitt eller tilsvarende, gips, eller brannmales). Se kapittel 6.2 for mer detaljer.	Avhenger av løsning
3. Alle tekniske gjennomføringer som perforerer branncellebegrensende konstruksjoner og som ikke var tilstrekkelig branntette, må utbedres. Se kapittel 6.6 for mer detaljer	Prises etter medgått tid og materiell. Ca. 500-1000,- pr hull
4. Trapperommet må utstyres med to håndslokkere. Se kapittel 6.6 for mer detaljer	1400 ,-
5. Det er registrert ukontrollerte håndslokkere. Det må etableres årlig kontroll av slokkeutstyr. Se kapittel 6.6 for mer detaljer	Avtale må opprettes
6. Utarbeide orienteringsplan for brannalarmanlegg. Se kapittel 6.9.1 for detaljer	10 000,-
7. Det må utarbeides branndokumentasjon/internkontrollsystem for bygården som oppfyller kravene som angitt i forskrift om Brannforebygging (FOBTOT). Se kapittel 7.1 for detaljer.	10 000,- Branndok/ internkontrollsystem 10 000,- Branntegninger

3. prioritet (tilstandsgrad 1 – utbedres innen 5 år)	**Kostnader (NOK)**
8. Forholdet må kontrollmåles om har dekkende tykkelse av brannmaling. Måles av utførende entreprenør av brannmaling. Se kapittel 6.2 for mer detaljer.	Intern tid.

Tilstandsgrad 0 – utbedres etter ønske	**Kostnader (NOK)**
9. Eksisterende boddører skiftes ut til EI30Sa branndører. Se kapittel 6.2 for mer detaljer.	20 000,- pr- dør.
10. Trapperom og kjeller må utstyres med markeringsskilter over utganger som et minimum. Se kapittel 6.9.4.1 for detaljer.	Må prises særskilt

Forutsetning for kostnadsoverslagene

- Prisoverslaget er basert på erfaringspriser og må betraktes som en grov ramme, der noen punkt kan bli dyrere og andre billigere enn antatt. De er basert på dagens prisnivå.
- Prisene er uten generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, kopiering av tegninger, beskrivelse, gebyrer m.m.), for uten de postene som kun angir slike kostnader.

- Maling og gulvbelegg utover flikking og lapping er ikke inkludert i kostnadsoverslaget (må vurderes separat ved utbedringer).
- Elektrikerarbeid og eventuelt rørleggerarbeid m.m. kommer i tillegg.

Dette er ikke å anse som et anbudsdokument. Bruk av andre entreprenører/leverandører vil være på eget initiativ. Firesafe står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler i prisoverslaget dette kan medføre.

5 OPPLYSNINGER OM BYGGET

	Opplysning
Adresse	Falbes Gate 9, 0170 Oslo
Gårds- og bruksnummer	217/128
Eier	Borettslaget Falbesgate 9
Bruker(e)	Beboere med borett
Byggeår	Oppført ca. 1895, loftet ble bygget om til boliger i 2010.
Antall etasjer	Fem tellende etasjer, samt kjeller.
Brutto areal	Se kap. 5.1.
Bæresystem	Hovedbæresystem i murte/støpte konstruksjoner. Etasjeskillere i stubbloftskonstruksjoner, samt noe innslag av støpte konstruksjoner og sperretak av tre.
Risikoklasse (REN)	Risikoklasse (RKL) 4 for leiligheter, og (RKL) 2 for lager.
Brannklasse (REN)	Brannklasse (BKL) 3.
Type bygning iht. brann- og eksplosjonsvernloven § 13	Bygget er registrert som særskilt brannobjekt iht. Oslo kommunes lokale forskrift om tilsyn og i eldre bygårder.
Seksjonering	Ingen form for seksjonering, kun brannvegger mot tilstøtende nabobygg.
Brannalarmanlegg	Bygget er kun utstyrt med brannalarmanlegg
Slokkeanlegg	Bygget har ingen form for slokkeanlegg.
Røykventilasjon	Bygården har åpningsbare vinduer i trapperom.
Brannenergi	Basert på statistiske verdier i Byggforskserien 321.051, forventes det en spesifikk brannenergi på <400 MJ/m^2 omhyllingsflate.
Brannvesen	Oslo brann- og redningsetaten ligger innenfor ti minutters innsatstid til bygget.
Lagring av farlig stoff	Nei

5.1 Areal og virksomhet i bygget

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet
Kjeller	512 m^2	Lagerboder
1.etasje	480 m^2	Bolig, samt en frisørsalong (ikke del av denne analysen)
2.etasje	512 m^2	Boliger
3.etasje	512 m^2	Boliger
4.etasje	512 m^2	Boliger
5.etasje	495 m^2	Boliger

5.2 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Firesafe Consulting har ikke fått informasjon fra eier om at det ikke foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner etc. fra bygningsmyndighetene for Falbes Gate 9.

Siste tilsynsrapport fra brannvesenet er fra Oslo brann- og redningsetat og inneholder 2 avvik.

Avvik 1:
Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

Avvik 2:
Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

6 BYGGETS BRANNTEKNISKE TILSTAND

Beskrivelsen av byggets branntekniske tilstand er delt inn etter kapittelinndelingen i TEK97. For hvert hovedkapittel er funksjonskravet først angitt i kursiv, deretter følger aktuelle krav/ytelsesnivå som veiledningen til TEK97 angir. Tilstanden av objektet blir beskrevet i hvert kapittel, samt en oversikt over registrerte branntekniske avvik/anmerkninger og forslag til tiltak for å utbedre disse manglene.

6.1 Risiko- og brannklasse (§ 7-22)

Ut fra den risiko en brann kan innebære for skade på liv og helse, inndeles byggverk i risikoklasser som legges til grunn for å bestemme nødvendige tiltak for å sikre rømning ved brann.

Ut fra den konsekvens en brann kan innebære for skade på liv, helse, samfunnsmessige interesser og miljø, inndeles byggverk i brannklasser.

Risikoklasse	4 og 2	§ 7-22, tabell 2
Brannklasse	3	§ 7-22, tabell 3

6.2 Bæreevne og stabilitet ved brann (§ 7-23)

Byggverk i brannklasse 3 skal utføres slik at byggverket bevarer sin stabilitet og væreevne gjennom et fullstendig brannforløp.

Sekundære konstruksjoner og konstruksjoner som bare er bærende for én etasje, eller for tak, skal bevare sin stabilitet og bæreevne i den tiden som er nødvendig for å rømme og redder personer i og på byggverket.

Hensikten med å stille branntekniske krav til bærende konstruksjoner er å oppnå en tilstrekkelig bæreevne og stabilitet til å motstå en forventet brannpåkjenning. Bærende og stabiliserende bygningsdeler skal bevare sin stabilitet og bæreevne i den tiden som er nødvendig for rømning.

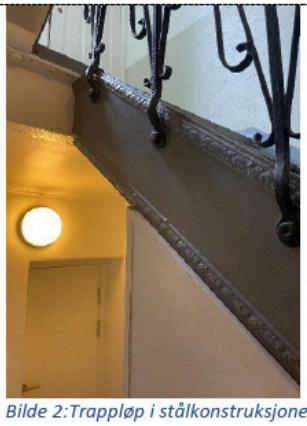
Det stilles følgende ytelseskrav til bærekonstruksjoners brannmotstand i § 7-23 tabell 1:

Bygningsdel	Krav til brannmotstand	Merknader
Bærende hovedsystem	R90 [A90]	
Sekundære bærende bygningsdeler og etasjeskillere som ikke er del av hoved-bæresystem eller er stabiliserende	R60 [A60]	Gjeldende brannprosjektering angir R60 [B60]
Trappeløp	R30 [A30]	Gjeldende brannprosjektering angir R30 [B30]

6.2.1 Tilstand



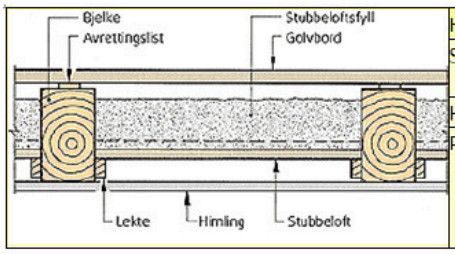
Bilde 1: Stålbjelke uten brannbeskyttelse.



Bilde 2:Trappløp i stålkonstruksjoner.

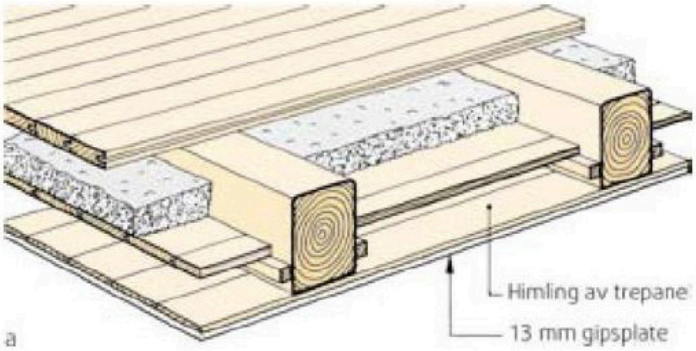
Bygget er oppført med hovedbæresystem i støpte konstruksjoner og etasjeskillere i tradisjonelle stubbeloftskonstruksjoner. Hovedbæresystemet vil dermed trolig inneha bæring som tilfredsstiller R90 [A90]. Byggets etasjeskillere er i tradisjonelle stubbeloftskonstruksjoner, og er underkledd med gips i kjeller, og innslag av pusset himling, samt i befart leilighet var det gipset himling. Det er derfor å anta at etasjeskillere har lik oppbygning i øvrige etasjer.

Etasjeskillere vil dermed tilfredsstille EI 60 [B60] brannmotstand jfr. NBI Byggforskserien 720.315 slik underliggende figur viser.



Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20–25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

Figur 1: Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger. Prinsippskisse som viser oppbygning av gammelt trebjelkelag. Figur og tabell er hentet fra NBI Byggforskserien 720.315



Figur 2: Eksempel fra NBI Byggforskserien 720.315 på utbedring av etasjeskiller til brannmotstand tilnærmet EI 60 [B60].

På befaring ble det observert eksponerte bærekonstruksjoner i stål i kjeller nedgangen. Forholdet må derfor utbedres.

Det er angitt i nevnte brannkonsept at trappeløp kan beholdes slik som det fremstår. Det er ikke angitt hva slags brannmotstand som trappen opprettholder. Basert på at dette er den eneste innsattsvei for brannvesenet, foruten

om utvendig innsats, må det dokumenteres at forholdet er ivaretatt. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på at trappen er brannbeskyttet må dette utføres, slik at trappen tilfredsstiller R30 [B30].

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Manglende brannsikring av ståldragere i kjeller.	Det må gjøres tiltak for å oppnå tilfredsstillende bæreevne på ståldragere i kjeller. Drager kan kles med brannisolasjon (conlitt eller tilsvarende, gips, eller brannmales).	2	Avhenger av løsning.
2.	Manglende dokumentasjon av brannmaling av trappeløp.	Forholdet må kontrollmåles om har dekkende tykkelse av brannmaling. Måles av utførende entreprenør av brannmaling.	1	Intern tid.
Sum kapittel 6.2				-

6.3 Antennelse og utvikling av brann (§ 7-24 [2])

Det skal velges materialer og overflater som ikke gir uakseptable bidrag til brannutviklingen. Det legges vekt på tid til overtenning, varmeavgivelse, røykproduksjon og utvikling av giftige gasser.

§ 7-24 tabell 1A angir ytelseskravene til overflater, kledninger, materialer etc.

Overflater, kledninger og materialer	Krav til brannmotstand	Eksempel på materialvalg
Overflater på vegger og tak: - Innvendig, brannceller inntil 200 m^2 - Innvendig, brannceller over 200 m^2 - Sjakter og hulrom - Utvendig Kledning	 D-s2,d0 [In 2] B-s1,d0 [In 1] B-s1,d0 [In 1] B-s3,d0 [Ut 1]	
- Innvendig, brannceller inntil 200 m^2 - Innvendig, brannceller over 200 m^2 - Sjakter og hulrom Taktekking Isolasjonsmaterialer generelt:	$K_2$10 D-s2,d0 [K2] $K_2$10 B-s1,d0 [K1] $K_2$10 A2-s1,d0 [K1-A] B_{ROOF}(t2) [Ta] A2-s1,d0 [ubrennbar]	
Overflater på vegger og tak:		
- Innvendig, brannceller inntil 200 m^2	D-s2,d0 [In 2]	
- Innvendig, brannceller over 200 m^2	B-s1,d0 [In 1]	

6.3.1 Tilstand

Kledning og overflater er i rømningsveier og i leiligheter stort sett malt gips eller enkelte plasser gips med tapet. I kjelleren er kledning og overflater en blanding av malt mur, teglstein og gips.

Fasaden på bygget er i pusset mur og tilfredsstiller dermed Ut1.
Det har ikke blitt funnet avvik ifm. kledning og overflater.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registeret avvik.	-	-	-
Sum kapittel 6.3				-

6.4 Brannceller (§ 7-24 [3a])

Bygninger inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller. De skal oppdeles slik at områder med ulik risiko for personers liv og helse og/eller ulik fare for at brann oppstår, skilles i brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig løsning.

Brannceller skal ha slik form og innredning av rømning og slokking av brann kan skje på en rask og effektiv måte.

Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre deler av brannseksjonen i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

Hensikten med å dele bygninger opp i brannceller er å forhindre brann- og røykspredning til større deler av en bygning i den tiden som anses nødvendig for rømning. Brannceller bør være oversiktlige slik at brukerne lett kan orientere seg om hvor utgangene til rømningsveiene er og ha muligheten til raskt å detektere et branntilløp i en tidlig fase.

Konstruksjoner som omslutter en branncelle må ha nødvendige egenskaper for å hindre spredning av brann- og røykgasser fra en branncelle til en annen. Det stilles følgende ytelseskrav til brannceller og dører i § 7-24 tabell 3 og 4:

Brannceller	Krav til brannmotstand	Merknader
Branncellebegrensende bygningsdel	EI 60 A2-s1,d0 [A60]*	*Prosjektert løsning av Brannkonsult AS fra år 2010 er EI 60 [B60]
Bygningsdel som omslutter trapperom, heissjakt og installasjonssjakter over flere plan	EI 60 A2-s1,d0 [A60]*	*Prosjektert løsning av Brannkonsult AS fra år 2010 er EI 60 [B60]
Dører	Krav til brannmotstand	Merknader
Dører i branncellebegrensende bygningsdeler (generelt)	EI 60 Sa, tilsvarende branncellebegrensende konstruksjoner.	
Dør til rømningsvei	EI_2 30-CS_a D-s2,d0 [B30 S med terskel]	
Små boder mot trapp	Eksisterende boddører skal kles med 13 mm gipsplater, dyttes for å gjøres røyktette, og låses av.	* Prosjektert løsning av Brannkonsult AS fra år 2010

6.4.1 Brannspredning mellom brannceller

Spredning av brann fra vindu eller annen åpning i yttervegg til fasade eller brennbart tak er ofte en vanlig årsak til rask brannspredning. Brannspredning mellom brannceller i ulike plan må reduseres.

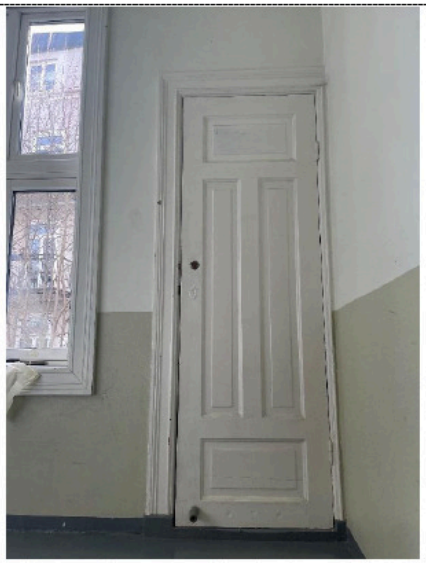
Brannspredning mellom vinduer som ligger med liten innbyrdes avstand i innvendig hjørne er også en vanlig årsak til rask brannspredning. Ved liten avstand må vindu ha brannmotstand som gitt i §7-24 tabell 5:

Mellom brannceller	Avstand L i meter	Brannmotstand
Vinduer i innvendige hjørner i yttervegger	L ≤ 5	Ett vindu i klasse EI 60 eller begge i EI30
Vinduer i motstående parallelle yttervegger	L< 8	Ett vindu i klasse EI 60 eller begge i EI30

6.4.2 Tilstand



Bilde 3: Eksisterende B 30 dører til leiligheter.



Bilde 4:Boddører er av eldre dato, men skal være oppgraderert jfr. tidligere brannkonsept.



Bilde 5: Kort avstand mellom verkstedsbygning og hovedbygg



Bilde 6: Brannskille mot trappeløp er underkledd med gips uten at det er gjort røyktett (Sparklet.

Områder med ulik bruk og/eller brannbelastning bør normalt være egne brannceller. Rømningsvei, leiligheter, tekniske rom og sjakter må f.eks. være egen branncelle.

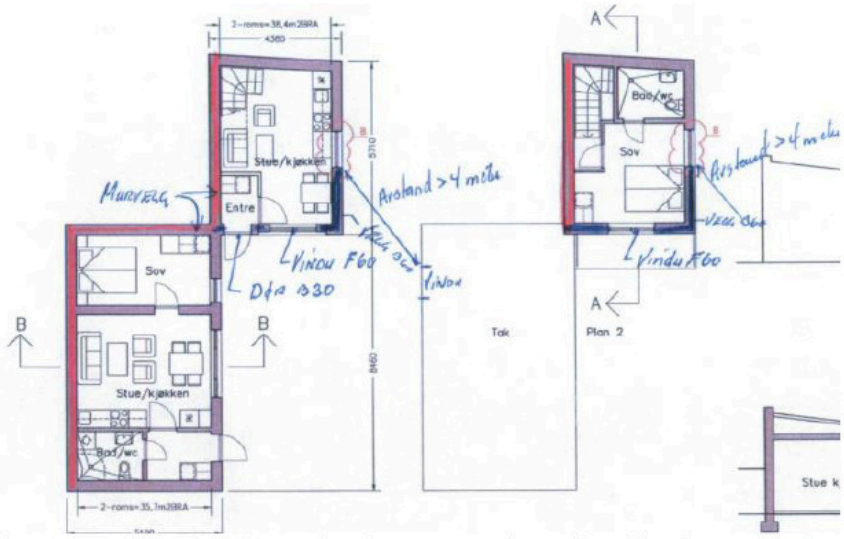
Basert på bruksendringene som er gjort i bygningsmassen (leiligheter på loft og leiligheter i verkstedbygg), så er det innhentet tilgjengelige dokumenter på saksinnsyn til plan- og bygningsetaten. Ved loftsutbygningen er det funnet et fullstendig brannkonsept med tilhørende branntegning, og for bruksendring av verkstedbygg, er det blitt funnet en brannskisse av ansvarlig prosjekterende. Disse danner grunnlaget for vurdering av branncelleinndeling.

Generelt sett er branncelleinndelingen i bygget tilstrekkelig utført iht. TEK97, men planløsning og branncelleinndeling stemmer ikke med siste godkjente tegninger. Dette påvirker ikke i all hovedsak krav som omhandler rømningssikkerhet i bygget. Avvik som omhandler branncelleinndeling er først og fremst kvaliteten på de branncellebegrensende konstruksjonene.

Boddører i trapperommet er ikke klassifiserte, foruten om én bod i 1.etasje som var tilgjengelig under befaring. I brannkonsept som er utarbeidet ved loftsutbygningen, er det beskrevet følgende:
Dører til mindre boder i trapperom skal dyttes, være røyktette, kles med 13mm gipsplater og skal kunne låses.
Forholdet er prosjektert, og det foreligger ferdigattest på forholdet. Det lyktes ikke å ta en kontroll av disse dørene, slik at det er ikke bekreftet utført. Firesafe vurderer forholdet som tilfredsstillende da dette er prosjektert og utført, men det anbefales at disse boddørene skiftes ut til dører som er klassifisert iht. TEK/VTEK97.

Etasjeskillet i kjeller består av rabbizpusset stubbloft, med innslag av gipset himling/underside av trappeløp. Det ble registret enkelte skader i etasjeskillet, samt noen arealer som ikke var sparklet i plateskjøter og skruehull.

Iht. avdekket brannskisse utført av Brannkonsult AS, så er det blitt gjort vurdering vedr. avstand til verkstedbygg, og vinduer som ligger innenfor 6 meters avstand. Forholdene anses som ivaretatt vedr. brannspredning mellom brannceller.



Bilde 7: Utdrag av brannskisse fra Brannkonsult AS, som angir brannceller og klassifisering av vinduer og dører.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1.	Svakt brannskille mot trappeløp/etasjeskille i kjeller.	Det må gjøres tiltak for utbedring av skjøter mot yttervegg, og plateskjøter i gipset himling for å sikre røyktetthet.	3	Ca. 10 000,-
2.	Anbefaling: Uklassifiserte boddører.	Eksisterende boddører skiftes ut til EI30Sa branndører.	TG 0	Ca. 20 000,- pr. dør
Sum kapittel 6.4				-

6.5 Brannseksjoner (§ 7-24 [3b])

Byggverk skal oppdeles i brannseksjoner slik at brann innen en brannseksjon ikke gir urimelig store økonomiske eller materielle tap. En brann skal, med påregnelig slokkeinnsats, kunne begrenses til den brannseksjonen der den startet.

Ytelseskrav til størrelse på brannseksjon er gitt i § 7-24 tabell 6:

Største bruttoareal per etasje uten seksjoner				
Brannenergi	Normalt	Med brannalarmanlegg*	Med sprinkleranlegg	Med røykventilasjon
Over 400	800	1 200	5 000	Uegnet
50-400	1 200	1 800	10 000	4 000
Under 50	1 800	2 700	Ubegrenset	10 000

*Brannalarmanlegg kategori 2 med direktevarsling til brannvesen.

6.5.1 Tilstand

Byggets grunnflate er ca. 200 m^2 og det er dermed ikke krav til intern brannseksjonering av bygget.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registrerte avvik.	-	-	-
Sum kapittel 6.5				-

6.6 Tekniske installasjoner (§ 7-24 [4])

Tekniske installasjoner skal utføres eller utstyres slik at installasjonen ikke vesentlig øker faren for at brann oppstår eller at brann sprer seg.

Installasjoner som er forutsatt å ha en funksjon under brann, skal være slik utformet og bygget at deres funksjon opprettholdes i nødvendig tid.

Gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner skal tettes/sikres med godkjente løsninger tilsvarende konstruksjonens brannmotstand. Det vises til NBI blad 520.342 "gjennomføringer i brannskiller" mht. nærmere beskrivelse av ulike utførelsesmetoder for branntetting og brannisolering av ventilasjonskanaler.

Ventilasjonsanlegg må utføres slik at de ikke bidrar til brann- og røykspredning i kanalnettet eller på grunn av utettheter mellom kanal og den bygningsdelen som kanalen går gjennom, eller brannspredning på grunn av varmeledning i kanalgodset.

Installasjoner som skal ha en funksjon under brann, må ha tilfredsstillende og sikker strømtilførsel i den tiden installasjonen skal fungere. Dette omfatter blant annet strømforsyning fra tavlerom til heissjakt, alarmgivere, ledesystem, dørautomatikk mv. For å få sikker strømforsyning kan batteribackup eller UPS/nødstrømsaggregat benyttes.

6.6.1 Tilstand



Bilde 8: Gjennomføring med påmontert gipsplate. Det var ikke mulig å få tatt kontroll, da dette var i en låst bodareal med enkelte tekniske installasjoner.

Det ble observert enkelte tilfeller med gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner uten dokumentert brannmotstand i kjeller. Det er viktig at tekniske gjennomføringer som perforerer branncellebegrensende konstruksjoner er tilstrekkelig branntettet iht. NBI 520.342, slik at brannskillet opprettholder sin tiltenkte brannmotstand. Det ble trolig ikke avdekket samtlige tekniske gjennomføringer med manglende branntetting under befaring, og det anbefales dermed at det tas en helhetlig gjennomgang for å få en total oversikt.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1.	Uklassifiserte gjennomføringer i etasjeskillet.	Alle tekniske gjennomføringer som perforerer branncellebegrensende konstruksjoner og som ikke var tilstrekkelig branntette, må utbedres.	2	Prises etter medgått tid og materiell. Ca. 500-1000,- pr hull
Sum kapittel 6.6				-

6.7 Tilrettelegging for slokking av brann (§ 7-25)

Byggverk skal være tilrettelagt for effektiv slokking av brann. Det skal være tilgang på tilstrekkelig slokkemiddel.

I eller på alle byggverk der brann kan oppstå, skal det være brannslokkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brannens startfase. Brannslokkeutstyr skal være plassert slik at effektiv slokkeinnsats kan oppnås.

Branntekniske installasjoner og utstyr som har betydning for rømning eller rednings- og slokkeinnsats skal være tydelig merket, med mindre utstyret bare er beregnet for personer i én bruksenhet, og alle disse må forventes å være godt kjent med utstyrets plassering.

Bygninger i risikoklasse 3, 5 og 6 hvor det er trykkvann, må ha brannslange. Dersom det ikke er tilgang på tilstrekkelig mengde vann, må bygningen ha håndslokkeapparater.

Bygninger i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A.

Brannslangeskap må ikke plasseres i trapperom. Dører som blir stående i åpen stilling på grunn av at brannslanger trekkes gjennom, kan føre til at røyk og branngasser sprer seg til resten av bygget. Brannslanger skal ha maksimalt slangeuttrekk på 30 m, være utstyrt med spredemunnstykke og være permanent tilkoblet vann.

6.7.1 Tilstand



Bilde 9: Håndslokker av eldre dato i kjeller.

Det er observert håndslokkere som dekker kjellerarealet, Det må sørges for at det er håndslokkere i hver boenhet, dersom dette ikke eksisterer.

Håndslokker var ikke kontrollert. Det skal gjennomføres årlig kontroll av manuelt slokkeutstyr, dermed må rutiner/serviceavtale for vedlikehold av dette utstyret opprettes.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1.	Manglende slokkeutstyr i trappegang.	Trapperommet må utstyres med to håndslokkere.	2	1 400,-
2.	Manglende kontroll av slokkeutstyr	Det er registrert ukontrollerte håndslokkere. Det må etableres årlig kontroll av slokkeutstyr.	2	Avtale må opprettes
Sum kapittel 6.7				-

6.8 Brannspredning mellom byggverk (§ 7-26)

Fare for brannspredning mellom byggverk skal forebygges slik at personsikkerhet ivaretas og slik at brann ikke kan føre til urimelig store økonomiske eller samfunnsmessige tap eller skader.

Mellom lave byggverk skal det være minst 8,0 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tid som kreves for rømning og redning i det andre byggverket. Høye byggverk skal minst ha 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres i minst 120 minutter.

Høye byggverk skal ha minst 8 m til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hinders i minst 120 minutter.

Med lave byggverk menes her bygninger med gesims- eller mønehøyde under 9 m. Gesims- eller mønehøyde måles på vegg som vender mot nabobygning. Avstanden mellom lave bygninger kan være mindre enn 8 m når bygningene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel med brannmotstand minst som for brannceller generelt. Det samlede bruttoareal av bygninger som ligger med innbyrdes avstand mindre enn 8 m, må ikke være større enn det som er tillatt for én og samme brannseksjon.

Med høye byggverk menes her bygninger med gesims- eller mønehøyde over 9 m. Gesims- eller mønehøyde måles på vegg som vender mot nabobygning. Når avstand mellom høyde byggverk er mindre enn 8 m, må de atskilles med brannvegg. Alle materialer i brannveggen skal tilfredsstille A2-s1,d0 [ubrennbare] og brannveggen må ha brannmotstand minst REI 120-M A2-s1,d0 [A 120].

6.8.1 Tilstand

Bygget ligger inntil nabobygg og er skilt med brannvegg i mur uten synlige sprekker. Brannveggen er ikke inspisert i sin helhet, men ut fra observasjoner under befaring ble det ikke avdekket feil eller mangler. Brannveggen forutsettes dermed å ivareta brannmotstand A120.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.8				-

6.9 Tiltak for å påvirke rømningstider (§ 7-27 [2])

Byggverk skal utformes og utføres for rask og sikker rømning. Den tiden som er tilgjengelig for rømning, skal være større enn den tiden som er nødvendig for rømning fra byggverket. Rømningsveier og atkomst til disse skal være lette å bruke og tilrettelagt for sikker rømning.

6.9.1 Brannvarsling

I byggverk med få mennesker må det være installert røykvarslere. I byggverk der brann kan true et stort antall mennesker og bygninger som er store og uoversiktlige skal det være installert brannalarmanlegg.

6.9.1.1 Tilstand



Bilde 10: Brannsentral.

Bygget er utstyrt med et brannalarmanlegg jfr. kravene satt i brannkonsept som er utført til bruksendring av loft til leiligheter. Anlegget er kontrollert av ansvarlig kontrollfirma utført i 2024. Det ble ikke registrert noe orienteringsplan ved siden av sentralen.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1.	Manglende orienteringsplan.	Utarbeide orienteringsplan for brannalarmanlegg.	2	10 000,-
Sum kapittel 6.9.1				-

6.9.2 Røykventilasjon

Røykventilasjon i rømningsvei kan være et meget godt egnet tiltak for å sikre optimale forhold for personene som rømmer en bygning.

Trapperom som er rømningsvei i bygninger med flere enn to etasjer, må røykventileres, slik at røyk som kommer inn i trapperommet på grunn av åpne dører eller utettheter mellom dørblad og karm, kan ventileres ut. Røykluke i trapperom er et tiltak som først og fremst er av hensyn til brannvesenets innsats.

Overbygde gårder og gater må ha røykventilasjon for å hindre røykspredning mellom ulike branneller som ligger ut mot den overbygde gården.

6.9.2.1 Tilstand



Bilde 11: Åpningsbare vinduer i trapperom.

Brannkonseptet ved loftsutbygningen angir at det må installeres røykventilasjon. Trapperommene har åpningsbare vinduer i hvert plan for røykventilasjon. Bruk av vindu anses dermed som godt nok fremfor luke eller vifte.

Firesafe gjør oppmerksom på at tiltak som brannventilasjon via luke eller vifte i trapperom er for å lette brannvesenets innsats etter at rømning er gjennomført.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.9.2				-

6.9.3 Automatisk slokkeanlegg

Slokkeanlegg vil være særlig egnet når de passive branntekniske tiltakene ikke er tilfredsstillende, i bygninger med høy brannenergi, i bygninger med sjakter og kanaler som er vanskelig tilgjengelige og i bygninger som har store useksjonerte arealer.

Slokkeanlegg skal installeres dersom det er brannceller med åpen forbindelse over flere plan i bygninger beregnet for virksomhet i risikoklasse 1, 2, 4 og 5, når samlet bruttoareal er større enn 800 m^2 for de plan som har åpen forbindelse.

Areal som har åpen forbindelse inn mot overbygd gård, må ha installert slokkeanlegg. Unntar er små arealer som resepsjoner, altanganger osv. der brannenergien er liten.

I bygninger hvor personer ikke kan bringe seg selv i sikkerhet vil automatisk slokkeanlegg være nødvendig dersom rømningssikkerheten ikke forutsettes å bli ivaretatt fullt ut på annen måte.

6.9.3.1 Tilstand

Bygården er ikke utstyrt med automatisk slokkeanlegg. Det er ikke stilt krav til dette i tidligere prosjekteringer.

Registrerte avvik og anmerkninger		**Beskrivelse av tiltak**	**Tilstandsgrad**	**Kostnad**
1.	Ingen registerte avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.9.3				-

6.9.4 Ledesystem og merking

Et ledesystem kan omfatte utgangsskilt, retningsskilt, utgangslys (markeringslys) og ledelys for å lede personer raskt til et sikkert sted. Behovet for ledesystem vil være avhengig av hvor godt menneskene som oppholder seg i bygget kjenner rømningsveiene. I store uoversiktlige branncelle kan det være nødvendig at ledesystemet omfatter automatisk taleinformasjon. Dersom slike lokaler ikke har spesielt tilrettelagte fluktveier med ledelys, må hele lokalet utstyres med ledelys.
Ledesystem i bygning i brannklasse 2 og 3 må fungere under alle redningsassisterte rømningsoperasjoner og i minst 60 minutter.

Utgangsmarkering skal plasseres til og i rømningsvei, samt over alle nødutganger.

6.9.4.1 Tilstand

I brannkonsept utarbeidet av Brannkonsult AS, er det angitt følgende:

9.1.4 Ledesystem
Det er ikke krav om ledesystem.

Bilde 12:Krav vedr. ledesystem iht. Brannkonsult AS.

Bygget var ikke utstyrt med ledesystem. Firesafe er av befatning at det må som et minimum innbefatte markering over utgangsdører fra trapperom, samt kjeller må utstyres med tilstrekkelig markering av rømningsvei. Forholdet kan løses med elektrobasert ledelys i kjeller, og markeringskilt over utgangsdør.

Basert på at dette er et prosjektert forhold, og Brannkonsult har tatt stilling til at forholdet er ivaretatt uten ledesystem, vil dette være godkjent. Forholdene som Firesafe vurderer, vil da kun være en anbefaling.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1.	Anbefaling: Manglende markering av rømningsveier fra trapperom og kjeller.	Trapperom og kjeller må utstyres med markeringsskilter over utganger som et minimum.	0	Må prises særskilt,
Sum kapittel 6.9.4.1				-

6.10 Utgang fra branncelle og rømningsveier (§ 7-27 [3-4])

Utgang fra branncelle må føre direkte til sikkert sted eller til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til forskjellige rømningsveier eller sikre steder.

Rømningsvei skal på oversiktlig og lettfattelig måte føre til sikkert sted. Den skal være utført som egen branncelle tilrettelagt for rask og effektiv rømning.

Generelt om rømningsveier	Løsning etter VTEK
Avstand til utganger	VTEK angir ikke maksimal lengde på fluktvei for bygg i risikoklasse 4. For kjeller i risikoklasse 2 gjelder maksimum 50 m fluktvei.
Dører til og i rømningsvei åpningsfunksjon og plassering	Dør i utgang til rømningsvei må lett kunne åpnes slik at den er enkel å bruke for alle personer. Kraften som kreves for å åpne en dør bør ikke overstige 67 N. Dør til rømningsvei må ha et låsesystem som gjør det mulig å vende tilbake, dersom rømningsveien skulle være blokkert.
Dører til og i rømningsvei størrelse	Samlet fri bredde i rømningsvei må minimum være 1 cm pr. person. For RKL 4 skal minimum fri bredde uansett være 0,9 m. Dette gjelder også for dører og trapper.
Vindu som rømningsvei	Fra branncelle i bygning beregnet for virksomhet i risikoklasse 4 kan vindu, som har underkant mindre enn 5,0 m over planert terreng, være en av rømningsveiene. Vindu som ligger høyere enn 5,0 m over planert terreng kan benyttes som en av rømningsveiene når det er truffet tiltak som gir tilsvarende sikkerhet. Vindu som regnes som rømningsvei, må ha en høyde og bredde som til sammen er minimum 1,5 m og høyden må ikke være mindre enn 0,6 m og bredde 0,5 m.

Generelt om rømningsveier	Løsning etter VTEK
Heis og rulletrapp	Heis kan ikke være del av fluktvei eller rømningsvei.
Avstand til nærmeste trapp eller utgang til sikkert sted	15 m når det finnes bare en trapp eller utgang. 30 m når det finnes flere trapper eller utganger.
Bredde på rømningsvei	0,9 m fri rømningsbredde.
Trapper – utforming og antall	To stk. Tr 1 trapperom. Alternativt kan det benyttes ett trapperom når dette er utført som trapperom Tr3. Branncellen mellom trapperommet og leiligheten det skal rømmes fra bør være åpent mot det fri, eller være utstyrt med mekanisk røykventilasjon aktivert av røykdetektorer i branncellen.

6.10.1 Tilstand

Iht. prosjektert løsning gjelder blant annet følgende for rømning:

9. 3 Rømningsvei. §7-27 nr 4.
Rømningsvei skal være egen branncelle tilrettelagt for sikker rømning og må føre til sikkert sted, utgang til terreng eller til annen brannseksjon.

Vindu som rømningsvei.
Rømningsvindu må ha høyde minst 0,60 meter og bredde minst 0,5 meter. Summen av høyde og bredde skal være minst 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse må ha tilsvarende effektiv åpning.

Kommentar:
Det benyttes takvinduer min. 78 x 140 cm eller 94 x 118 cm som ikke er vertikalstående på følgende vilkår:
- vinduet er topphengslet
- vinduene plasseres lengst mulig ned mot takfot
- avstand fra innvendig golv til overkant karm på nedside skal maksimalt være 100 cm
- på overside av vindu skal det monteres snøfangere.
- det skal være varmekabel i vinduskarm som hindrer fastfrysing.
- fra vindu og ned til takfot skal det være stigetrinn med håndløper (rekkverk med høyde ca 40 cm over tak).
- nederste trinn ved takfot bør ha en større utforming som letter rømning via brannvesenets høyderedskap.

Bilde 13: Utklipp fra opprinnelige brannkonsept for loftsutbygningen.

Det er også innhentet aksept fra brannvesenet, der de gir aksept for bruk av deres stigebil som sekundær rømningsvei.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registerte avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.10				-

6.11 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap (§ 7-28)

Ethvert byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkearbeid. Byggverk skal tilrettelegges slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes.

Brann i takkonstruksjoner og hulrom er ofte vanskelige å kontrollere og slokke. Tak, sjakter og hulrom må tilrettelegges for adkomst, inspeksjon og effektiv slokking. Kjeller må ha god tilgjengelighet som sikrer brannvesenet lett atkomst.

Brannkum/hydrant bør plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av bygningen dekkes.

Det bør finnes oversiktsplaner ved hovedinngangen til bygningen, som inneholder nødvendig informasjon bl.a. oversikt over branntekniske installasjoner (seksjonerings- og brannvegger, rømnings- og angrepsveier, alarm- og slokkeanlegg, anlegg for automatisk røykventilasjon m.m.) og informasjon om særskilte farer ved brann og ulykker.

6.11.1 Tilstand

Bygget har to leiligheter i loftsetasje hvor det er brannprosjektert med rømningsvindu i skråtak mot gaten. Dette er en løsning som sjeldent blir godkjent i dag, men er en godkjent løsning fra prosjekteringen til Brannkonsult AS fra 2010. Det er ikke krav om utbedring av dette punktet

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registrerte avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 6.11				-

7 FOREBYGGENDE PLIKTER

I Forskrift om brannforebygging[4]) og HMS forskriften stilles det krav til eier og brukeres arbeid for å forebygge brann. Brann- og eksplosjonsvernloven er en del av HMS forskriften.

Krav til organisatoriske tiltak er angitt i Forskrift om brannforebygging [4]. I forskriftens kapittel 2 er forebyggende plikter for eieren av bygget angitt. I kapittel 3 er det angitt forebyggende plikter for brukeren av bygget.

Eier har ansvar for kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger og fyringsanlegg. Eier skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 4-9 er oppfylt.

Bruker har ansvar for en brannsikkerbruk av bygget. Bruker skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 11 og 12 er oppfylt.

7.1 Organisatoriske tiltak

Det skal være utarbeidet branndokumentasjon for bygget. Firesafe har ikke foretatt fullstendig kontroll av byggets branndokumentasjon i denne tilstandsanalysen.

7.1.1 Tilstand

Iht. opplysninger fra representant fra sameiet er det ikke noe systematisk arbeid for branndokumentasjonen i bygget. Det er heller ikke utført noen branntegninger for bygget. Dette er angitt som et avvik i tilsynsrapport

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	TG	Kostnad
1.	Manglende branndokumentasjon for bygården	Det må utarbeides branndokumentasjon/internkontrollsystem for bygården som oppfyller kravene som angitt i forskrift om Brannforebygging (FOBTOT)	2	10 000,- Branndok/ internkontrollsystem 10 000,- Branntegninger.
Sum kapittel 7.1				-

7.2 Oppbevaring av brannfarlig stoff

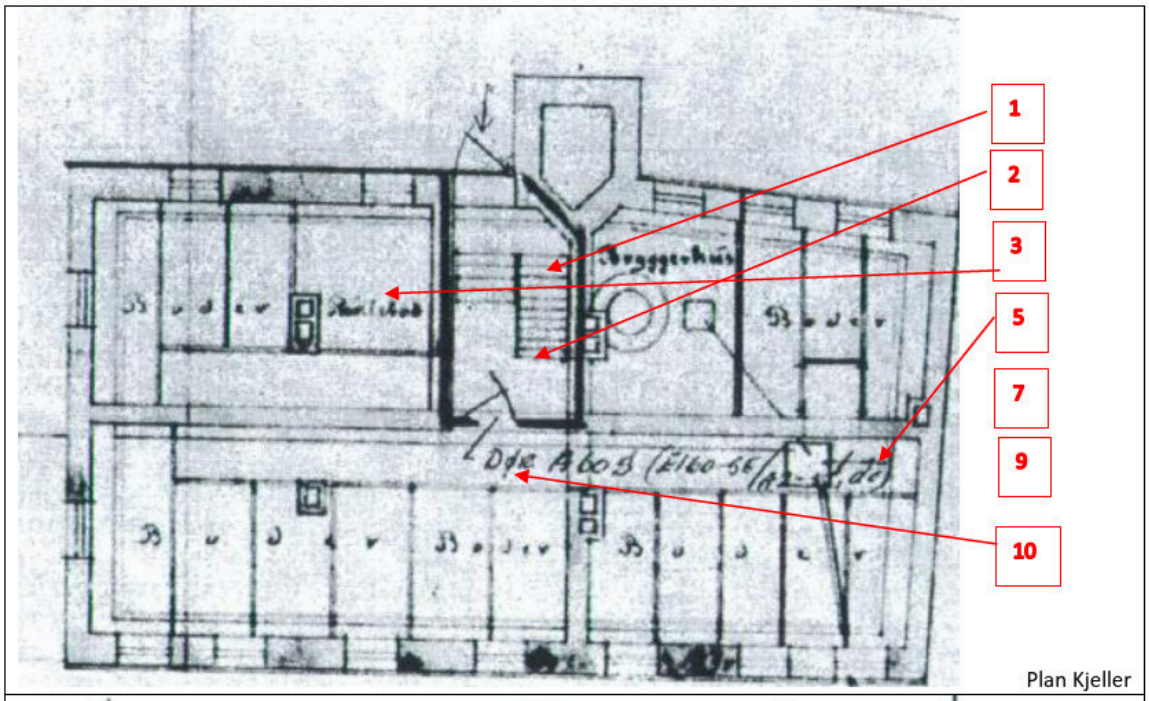
Det vises til Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009[12] for krav til oppbevaring av brannfarlig væske og gass i byggene. Her stilles det blant annet krav til at brannfarlig gass i kategori 1 og 2 ikke skal oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng og loft (§ 5) og maksimal tillatt oppbevaring i boenheter.

7.2.1 Tilstand

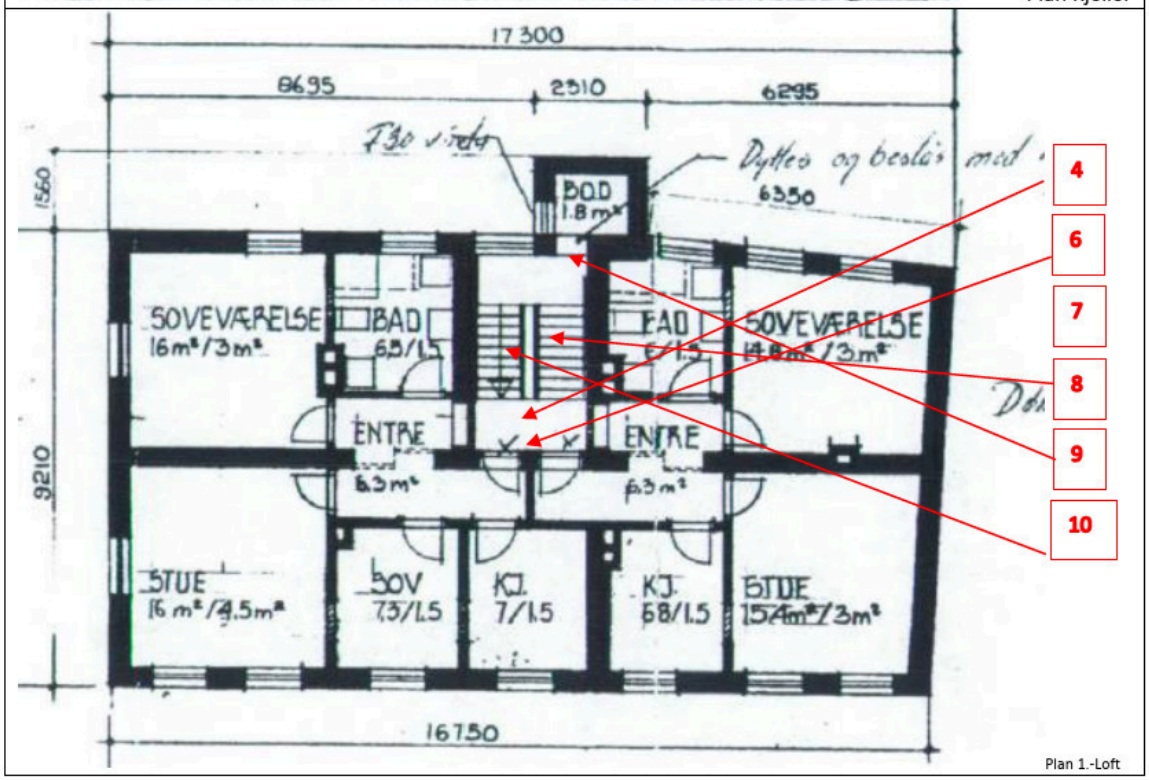
Det er ikke observert noe oppbevaring av brannfarlig, reaksjonsfarlig eller tykksatt stoff i bygården.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registeret avvik eller anmerkninger.	-	-	-
Sum kapittel 7.2				-

8 BRANNTEGNINGER



Plan Kjeller



Plan 1.-Loft

Nummering av avvik følger handlingsplan som angitt i denne tilstandsrapporten.

Handlingsplaner som følger denne tilstandsanalysen er ikke å anse som anbudstegninger. Tegningene kan være mangelfulle mht. behov for f.eks. behov for branntetting og utskifting av dører. Handlingsplaner må leses i sammenheng med tilstandsanalysen – og er ikke å regne som et selvstendig underlag for utbedringer.

9 REFERANSER

Lover og forskrifter:

[1] Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. nr. 71.
[2] Brann- og eksplosjonsvernloven av 14. juni 2002 nr. 20.
[3] Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) av 26. mars 2010 nr. 489.
[4] Forskrift om brannforebygging av 28. desember 2015.
[5] Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488.
[6] Veiledning til Forskrift om tekniske krav til byggverk, VTEK.
[7] Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser av 01.01.2010
[8] Forskrift om organisering, bemanning og utrustning av brann- og redningsvesen og nødmeldesentralene (brann- og redningsvesenforskriften), 1. mars 2022
[9] Forskrift 8. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndtering, versjon 7. september 2010.
[10] Byggeforskriften av 1985, 1984-11-15 nr 1892
[11] Forskrift om krav til byggverk, 1997-01-22 nr 0033
[12] Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009

Norsk Standard/Norsk Europeiske standarder:

[13] NS 1838:2013, Anvendt belysning, Nødbelysning, 1. utgave 2013.
[14] NS 3424, Tilstandsanalyse av byggverk, Innhold og gjennomføring, 1. utgave 2012.
[15] NS 3926, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 1. oktober 2009.
[16] NS 3940:2012, Areal og volumberegninger av bygninger, 4. utgave 2012.
[17] NS 3919:1997, Brannteknisk klassifisering av materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater, 3. utgave 1997
[18] NS 3926 del 1-2, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 1. utgave 2009.
[19] NS 3960:2013, Brannalarmanlegg - Prosjektering, installasjon, drift og vedlikehold, 1. utgave 2013.
[20] NS-EN 3-7, Brannmateriell - Håndslokkere - Del 7: Egenskaper, ytelseskrav og prøvingsmetoder, 1. utgave 2007
[21] NS-EN 54-serien Brannalarmanlegg
[22] NS-EN 671-3:2009, Faste brannslokkesystemer, Slangesystemer, 1. utgave 2009.
[23] NS-EN 1991-1-2:2002+NA:2008, Eurokode 1: Laster på konstruksjoner - Del 1-2: Allmenne laster - Laster på
[24] NS-ISO 3864-4:2011 Grafiske symboler, sikkerhetsfarger og sikkerhetsskilter, 1. utgave 2012.

Byggforskserien:

[25] NBI 220.300. Universell utforming. Oversikt, Planlegging november 2010
[26] NBI 321.025. Brannsikkerhet. Dokumentasjon og kontroll av brannsikkerhet, Planlegging - september 2013.
[27] NBI 321.026. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av brannsikkerhetsstrategi, Planlegging - september 2013.
[28] NBI 321.027. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av detaljprosjektering, Planlegging - september 2013.
[29] NBI 321.028. Brannsikkerhet. Dokumentasjon av utførelse, Planlegging – september 2013.
[30] NBI 321.029. Brannsikkerhet. Gjennomføring og dokumentasjon av uavhengig kontroll, Planlegging – september 2013.
[31] NBI 321.036. Rømning fra bygninger ved brann, Planlegging – sending 1-2007.
[32] NBI 321.051. Brannenergi i bygninger. Beregninger og statistiske verdier, Planlegging - desember 2013.
[33] NBI 520.342. Branntetting av gjennomføringer, Byggdetaljer – oktober 2014.
[34] NBI 520.346. Brannmotstand i opphengssystemer for tekniske installasjoner, Byggdetaljer - sending 1-2007.
[35] NBI 520.380. Røykkontroll i bygninger, Byggdetaljer – sending 1-2006.
[36] NBI 520.387. Tilgjengelig rømningstid ved brann, Byggdetaljer – sending 1-2006.
[37] NBI 520.391. Vinduer som rømningsvei. Forutsetninger og utførelse, Byggdetaljer – sending 1-2005.
[38] NBI 626.102. Dokumentasjon av brannsikkerhet for bygninger i bruk, Byggforvaltning – september 2013.
[39] NBI 720.306. Brannteknisk tilstandsanalyse, Byggforvaltning – september 2014.

Temaveiledninger:

[40] Melding HO-2/98, Brannalarmanlegg, 24. februar 1998.
[41] Melding HO-3/2000, Røykventilasjon, desember 2000.
[42] Ansvar for planlegging av brannsikkerhet, Rådgivende Ingeniørers forening, Fagutvalg for brannsikkerhet, 2005.
[43] Kollegiet for brannfaglig terminologi. www.kbt.no/faguttrykk

10 VEDLEGG 1, TILSTANDSGRADER – FORKLARING

Dette oppsettet er basert på NS 3424[14] tilstandsanalyse for byggverk, innhold og gjennomføringen. Hensikten med denne inndelingen i tilstandsgrader er å få en best mest mulig inndeling av feil og mangler. Da standarden ikke direkte er tilpasset brannvern, er det laget tilpasninger særskilt med tanke på brannsikkerhet. Tilpasningene er angitt iht. NBI 720.306[39] brannteknisk tilstandsanalyse.

Nivå for tilstandsanalysen
Tilstandsanalysen gjennomføres på nivå 1 i henhold til NS 3424[14] og NBI 720.306[39].

Dette omfatter:

- Befaring med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner.
- Gjennomgang av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.
- Undersøkelse av hele byggverket (om ikke annet er avtalt).
- Angivelse av avvik med årsak om mulig for TG 2 og 3.
- Foreslå tiltak for å redusere konsekvenser eller å lukke avvik.
- Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser på analysenivå 2 eller 3

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivå	Branntekniske spesifiseringer og tiltak
TG 0	Ingen avvik	Samsvar med referansenivå (Forebyggendeforskriften § 2-1) eller bedre. **Ingen tiltak er nødvendig.**
TG 1	Mindre avvik	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikkerheten. **Tiltak må iverksettes innen 5 år.**
TG 2	Vesentlige avvik	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner. **Tiltak må iverksettes innen 2 år.**
TG 3	Alvorlig avvik	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatoriske sikkerheten i forhold til det forutsatte referansenivået. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø. **Må utbedres straks.**
TGIU	Ikke undersøkt	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser. Eksempler kan være skjult bærekonstruksjon, manglende beregninger og udokumentert utførelse. **Må tilføyes tilstandsanalysen når det blir undersøkt.**

Andelsnummer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Varmtvann	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei	Nei	Nei	Nei	
Overtakelse	01.03.2023	09.11.2021	01.02.2018	24.01.2022	01.08.2021	27.12.2021	01.10.2019	08.04.2022	15.12.2024	01.01.2015	09.09.2022	01.01.2015	Sum
juni 2022	kr -	kr 184	kr 184	kr 184	kr 184	kr 184	kr 184	kr 184	kr -	-kr 369	kr -	-kr 369	kr 553
juli 2022	kr -	kr 192	kr 192	kr 192	kr 192	kr 192	kr 192	kr 192	kr -	-kr 383	kr -	-kr 383	kr 575
august 2022	kr -	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr -	-kr 443	kr -	-kr 443	kr 664
september 2022	kr -	kr 198	kr 198	kr 198	kr 198	kr 198	kr 198	kr 198	kr -	-kr 397	kr -	-kr 397	kr 595
oktober 2022	kr -	kr 194	kr 194	kr 194	kr 194	kr 194	kr 194	kr 194	kr -	-kr 389	-kr 389	-kr 389	kr 194
november 2022	kr -	kr 208	kr 208	kr 208	kr 208	kr 208	kr 208	kr 208	kr -	-kr 416	-kr 416	-kr 416	kr 208
desember 2022	kr -	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr -	-kr 394	-kr 394	-kr 394	kr 197
januar 2023	kr -	kr 184	kr 184	kr 184	kr 184	kr 184	kr 184	kr 184	kr -	-kr 368	-kr 368	-kr 368	kr 184
februar 2023	kr -	kr 206	kr 206	kr 206	kr 206	kr 206	kr 206	kr 206	kr -	-kr 411	-kr 411	-kr 411	kr 206
mars 2023	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr 197	kr -	-kr 394	-kr 394	-kr 394	kr 394
april 2023	kr 210	kr 210	kr 210	kr 210	kr 210	kr 210	kr 210	kr 210	kr -	-kr 420	-kr 420	-kr 420	kr 420
mai 2023	kr 213	kr 213	kr 213	kr 213	kr 213	kr 213	kr 213	kr 213	kr -	-kr 427	-kr 427	-kr 427	kr 427
juni 2023	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr 221	kr -	-kr 441	-kr 441	-kr 441	kr 441
juli 2023	kr 185	kr 185	kr 185	kr 185	kr 185	kr 185	kr 185	kr 185	kr -	-kr 370	-kr 370	-kr 370	kr 370
august 2023	kr 147	kr 147	kr 147	kr 147	kr 147	kr 147	kr 147	kr 147	kr -	-kr 294	-kr 294	-kr 294	kr 294
september 2023	kr 127	kr 127	kr 127	kr 127	kr 127	kr 127	kr 127	kr 127	kr -	-kr 253	-kr 253	-kr 253	kr 253
oktober 2023	kr 150	kr 150	kr 150	kr 150	kr 150	kr 150	kr 150	kr 150	kr -	-kr 300	-kr 300	-kr 300	kr 300
november 2023	kr 168	kr 168	kr 168	kr 168	kr 168	kr 168	kr 168	kr 168	kr -	-kr 336	-kr 336	-kr 336	kr 336
desember 2023	kr 113	kr 113	kr 113	kr 113	kr 113	kr 113	kr 113	kr 113	kr -	-kr 227	-kr 227	-kr 227	kr 227
januar 2024	kr 157	kr 157	kr 157	kr 157	kr 157	kr 157	kr 157	kr 157	kr -	-kr 314	-kr 314	-kr 314	kr 314
februar 2024	kr 156	kr 156	kr 156	kr 156	kr 156	kr 156	kr 156	kr 156	kr -	-kr 311	-kr 311	-kr 311	kr 311
mars 2024	kr 154	kr 154	kr 154	kr 154	kr 154	kr 154	kr 154	kr 154	kr -	-kr 308	-kr 308	-kr 308	kr 308
april 2024	kr 170	kr 170	kr 170	kr 170	kr 170	kr 170	kr 170	kr 170	kr -	-kr 339	-kr 339	-kr 339	kr 339
mai 2024	kr 142	kr 142	kr 142	kr 142	kr 142	kr 142	kr 142	kr 142	kr -	-kr 283	-kr 283	-kr 283	kr 283
juni 2024	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr -	-kr 248	-kr 248	-kr 248	kr 248
juli 2024	kr 114	kr 114	kr 114	kr 114	kr 114	kr 114	kr 114	kr 114	kr -	-kr 227	-kr 227	-kr 227	kr 227
august 2024	kr 109	kr 109	kr 109	kr 109	kr 109	kr 109	kr 109	kr 109	kr -	-kr 219	-kr 219	-kr 219	kr 219
september 2024	kr 122	kr 122	kr 122	kr 122	kr 122	kr 122	kr 122	kr 122	kr -	-kr 244	-kr 244	-kr 244	kr 244
oktober 2024	kr 152	kr 152	kr 152	kr 152	kr 152	kr 152	kr 152	kr 152	kr -	-kr 303	-kr 303	-kr 303	kr 303
november 2024	kr 153	kr 153	kr 153	kr 153	kr 153	kr 153	kr 153	kr 153	kr -	-kr 306	-kr 306	-kr 306	kr 306
desember 2024	kr 149	kr 149	kr 149	kr 149	kr 149	kr 149	kr 149	kr 149	kr -	-kr 299	-kr 299	-kr 299	kr 299
januar 2025	kr 126	kr 126	kr 126	kr 126	kr 126	kr 126	kr 126	kr 126	-kr 253	-kr 253	-kr 253	-kr 253	kr -
februar 2025	kr 123	kr 123	kr 123	kr 123	kr 123	kr 123	kr 123	kr 123	-kr 246	-kr 246	-kr 246	-kr 246	kr -
mars 2025	kr 106	kr 106	kr 106	kr 106	kr 106	kr 106	kr 106	kr 106	-kr 213	-kr 213	-kr 213	-kr 213	kr -
april 2025	kr 132	kr 132	kr 132	kr 132	kr 132	kr 132	kr 132	kr 132	-kr 264	-kr 264	-kr 264	-kr 264	kr -
mai 2025	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	kr 124	-kr 248	-kr 248	-kr 248	-kr 248	kr -
	kr 4 044	kr 5 828	kr 5 828	kr 5 828	kr 5 828	kr 5 828	kr 5 828	kr 5 828	-kr 1 223	-kr 11 656	-kr 10 065	-kr 11 656	kr 10 239,80

Borettslaget Falbesgate 9

Fakturanummer	Fakturadato	Måned	Beløp inkludert mva		Strømforbruk (kWh)	Snittpris per kWh	
530375861	11.07.2022	juni 2022	kr	3 344,97	1455,61	kr	2,30
530409653	11.07.2022	juni 2022	kr	2 342,94	987,58	kr	2,37
530796535	11.08.2022	juli 2022	kr	3 315,49	1371,41	kr	2,42
530777995	11.08.2022	juli 2022	kr	2 336,12	963,77	kr	2,42
531146002	12.09.2022	august 2022	kr	4 103,70	1461,33	kr	2,81
531136722	12.09.2022	august 2022	kr	3 225,72	1158,75	kr	2,78
531377787	11.10.2022	september 2022	kr	3 299,66	1297,81	kr	2,54
531352057	11.10.2022	september 2022	kr	2 946,80	1196,52	kr	2,46
531786547	11.11.2022	oktober 2022	kr	3 300,25	1370,02	kr	2,41
531792379	11.11.2022	oktober 2022	kr	3 311,74	1323,79	kr	2,50
532207032	13.12.2022	november 2022	kr	3 716,25	1405,93	kr	2,64
532215392	13.12.2022	november 2022	kr	5 909,08	2255,29	kr	2,62
532416477	10.01.2023	desember 2022	kr	8 835,42	3631,82	kr	2,43
532424917	10.01.2023	desember 2022	kr	3 757,62	1434,37	kr	2,62
532773526	08.02.2023	januar 2023	kr	3 734,47	1573,06	kr	2,37
532756459	08.02.2023	januar 2023	kr	9 083,91	3940,90	kr	2,31
533125722	09.03.2023	februar 2023	kr	3 513,20	1317,94	kr	2,67
533132267	09.03.2023	februar 2023	kr	9 352,43	3637,36	kr	2,57
533381666	12.04.2023	mars 2023	kr	9 522,91	3885,79	kr	2,45
533370417	12.04.2023	mars 2023	kr	3 722,20	1433,31	kr	2,60
534040010	22.05.2023	april 2023	kr	3 274,46	1196,14	kr	2,74
534035421	22.05.2023	april 2023	kr	5 307,25	2039,28	kr	2,60
534316722	09.06.2023	mai 2023	kr	2 661,28	979,79	kr	2,72
534316209	09.06.2023	mai 2023	kr	4 123,57	1538,14	kr	2,68
534562428	10.07.2023	juni 2023	kr	2 436,50	863,39	kr	2,82
534537446	10.07.2023	juni 2023	kr	3 847,67	1390,51	kr	2,77
534878271	08.08.2023	juli 2023	kr	2 560,70	1104,47	kr	2,32
534894580	08.08.2023	juli 2023	kr	3 106,13	1318,04	kr	2,36
535228762	08.09.2023	august 2023	kr	2 860,75	1528,97	kr	1,87
535372785	11.09.2023	august 2023	kr	3 182,74	1722,73	kr	1,85
535617931	10.10.2023	september 2023	kr	2 034,40	1197,81	kr	1,70
535626432	10.10.2023	september 2023	kr	3 404,65	2205,25	kr	1,54
535919174	08.11.2023	oktober 2023	kr	3 556,65	1875,81	kr	1,90
535946013	08.11.2023	oktober 2023	kr	4 647,89	2457,60	kr	1,89
536282383	08.12.2023	november 2023	kr	5 385,76	2509,05	kr	2,15
536282384	08.12.2023	november 2023	kr	6 382,77	3041,25	kr	2,10
536618881	09.01.2024	desember 2023	kr	7 257,07	6354,37	kr	1,14
536602578	09.01.2024	desember 2023	kr	5 517,15	2570,59	kr	2,15
537079373	12.02.2024	januar 2024	kr	5 644,97	2803,94	kr	2,01
537079372	12.02.2024	januar 2024	kr	5 255,20	2696,25	kr	1,95
537166396	08.03.2024	februar 2024	kr	4 813,49	2420,84	kr	1,99
537173156	08.03.2024	februar 2024	kr	5 982,42	3069,71	kr	1,95
537638132	09.04.2024	mars 2024	kr	4 981,78	2536,41	kr	1,96
537663788	09.04.2024	mars 2024	kr	5 558,95	2878,33	kr	1,93
538156422	21.05.2024	april 2024	kr	5 001,12	2358,23	kr	2,12
538156503	21.05.2024	april 2024	kr	4 235,52	1949,84	kr	2,17
538397011	11.06.2024	mai 2024	kr	3 631,83	2086,93	kr	1,74
538399751	11.06.2024	mai 2024	kr	3 031,77	1636,45	kr	1,85
539009098	09.07.2024	juni 2024	kr	2 890,56	1925,93	kr	1,50
538990807	09.07.2024	juni 2024	kr	2 240,09	1343,32	kr	1,67
539849577	08.08.2024	juli 2024	kr	1 985,06	1345,07	kr	1,48
539833608	08.08.2024	juli 2024	kr	2 672,06	1900,08	kr	1,41
540460168	10.09.2024	august 2024	kr	1 905,41	1380,78	kr	1,38
540509769	10.09.2024	august 2024	kr	2 670,09	1934,43	kr	1,38
540877046	08.10.2024	september 2024	kr	2 057,63	1322,30	kr	1,56
540864342	08.10.2024	september 2024	kr	3 012,44	1972,14	kr	1,53
541631652	07.11.2024	oktober 2024	kr	3 907,91	2080,08	kr	1,88
541633810	07.11.2024	oktober 2024	kr	2 931,62	1492,89	kr	1,96
542010779	06.12.2024	november 2024	kr	4 261,62	2157,75	kr	1,98
542038045	06.12.2024	november 2024	kr	4 558,82	2403,29	kr	1,90
542346974	07.01.2025	desember 2024	kr	6 233,93	3388,24	kr	1,84
542646670	08.01.2025	desember 2024	kr	4 386,97	2243,49	kr	1,96
543374259	07.02.2025	januar 2025	kr	3 627,82	2320,16	kr	1,56
543378905	07.02.2025	januar 2025	kr	6 500,18	4022,13	kr	1,62
543757264	06.03.2025	februar 2025	kr	3 252,34	2093,84	kr	1,55
543764290	06.03.2025	mars 2025	kr	4 788,40	4022,13	kr	1,19
544383025	08.04.2025	mars 2025	kr	3 968,47	2567,27	kr	1,55
544373860	08.04.2025	mars 2025	kr	3 278,10	2363,37	kr	1,39
545115348	08.05.2025	april 2025	kr	2 432,56	1461,35	kr	1,66
545111258	08.05.2025	mai 2025	kr	3 367,71	2151,24	kr	1,57
Total			**kr**	**289 289,11**	**145323,73**		

Lås1 Sikkerhet AS

Boecks gate 1, 1473 Lørenskog, Norge
Telefon: 41 70 00 00
E-postadresse: post@las1.no
Foretaksregisteret: NO 916 970 897 MVA
Nettside: www.las1.no

Borettslaget Falbesgate 9
v/OBF AS
0402 OSLO

Tilbud

Tilbudsnummer:	508046	Tilbudsdato:	2024-11-06
Kundenr.:	10472	Vår kontakt:	Espen Flo
Betalingsbetingelser:	14 dager	Deres kontakt:	Daniel Lindvik mob 93498807
Leveransedato:	2024-11-06	Lev.sted:	Falbesgate 9 0402 OSLO, Norge

Pristilbud etter befaring.
- **1,stk XX20 frk. System sylinder FX3189-2**
- **Åpning og bytte en cisa sylinder**
- **2.stk. Åpning av boder gammel nummeret lås finne riktig nøkkel.**

Tilbudet er gyldig i 2 måneder.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
SY2120 SYSTEM 20+ SYLINDER FKRM. FX3189-2 Bestillings vare.	1	2 800,00	2 800,00	700,00	3 500,00
TILL.SYSTEM EB/SP.PR ENKEL	1	274,00	274,00	68,50	342,50
CISA SYLINDER FKR	1	750,70	750,70	187,68	938,38
TILHOLDER NKL KOPI. NØKKEL TILHOLDER NR. ?	2	150,00	300,00	75,00	375,00
MONTASJE	1	3 800,00	3 800,00	950,00	4 750,00
SERVICEBIL	2	512,00	1 024,00	256,00	1 280,00
Sum (NOK)			**8 948,70**	**2 237,18**	**11 185,88**

Lås1 Sikkerhet AS

Boecks gate 1, 1473 Lørenskog, Norge
Telefon: 41 70 00 00
E-postadresse: post@las1.no
Foretaksregisteret: NO 916 970 897 MVA
Nettside: www.las1.no

Borettslaget Falbesgate 9
v/OBF AS
0402 OSLO

Tilbud

Tilbudsnummer:	508046	Tilbudsdato:	2024-11-06
Kundenr.:	10472	Vår kontakt:	Espen Flo
Betalingsbetingelser:	14 dager	Deres kontakt:	Daniel Lindvik mob 93498807
Leveransedato:	2024-11-06	Lev.sted:	Falbesgate 9 0402 OSLO, Norge

Pristilbud etter befaring.
- **1,stk XX20 frk. System sylinder FX3189-2**
- **Åpning og bytte en cisa sylinder**
- **2.stk. Åpning av boder gammel nummeret lås finne riktig nøkkel.**

Tilbudet er gyldig i 2 måneder.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
SY2120 SYSTEM 20+ SYLINDER FKRM. FX3189-2 Bestillings vare.	1	2 800,00	2 800,00	700,00	3 500,00
TILL.SYSTEM EB/SP.PR ENKEL	1	274,00	274,00	68,50	342,50
CISA SYLINDER FKR	1	750,70	750,70	187,68	938,38
TILHOLDER NKL KOPI. NØKKEL TILHOLDER NR. ?	2	150,00	300,00	75,00	375,00
MONTASJE	1	3 800,00	3 800,00	950,00	4 750,00
SERVICEBIL	2	512,00	1 024,00	256,00	1 280,00
Sum (NOK)			**8 948,70**	**2 237,18**	**11 185,88**

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Falbesgate 9 tirsdag 17.06.2025 kl. 18:30 - Microsoft Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Falbesgate 9

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 9 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Daniel Lindvik og Toni Usman valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Etter enighet med styret utbetales ikke styrehonorar for 2025.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om brannsikring

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos oss 15. november 2023. Under tilsynet fant de mindre avvik, som må følges opp.

Brann- og redningsetaten ba om følgende:

En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes

• En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas

• Vi har nå fått utformet en brannteknisk tilstandsanalyse av Firesafe som er oversendt til Brann- og redningsetaten. Tilstandsanalysen legger en 5 års-plan for utbedringer og vedlikehold ifht brannsikkerheten som må gjennomføres:

Utbedres straks:

1. Det må gjøres tiltak for utbedring av skjøter mot yttervegg, og plateskjøter i gipset himling for å sikre røykretthet. (Anslag kr 10 000)

- Utført av Firesafe, tirsdag 11.03.2025.

Utbedres innen 2 år (fra 24.04.2024):

2. Det må gjøres tiltak for å oppnå tilfredsstillende bæreevne på ståldragere i kjeller. Drager kan kles med brannisolasjon (Anslag avhenger av løsning)

3. Alle tekniske gjennomføringer som perforerer branncellebegrensende konstruksjoner og som ikke var tilstrekkelig branntette, må utbedres (Anslag ca kr 500 - 1 000 pr hull)

4. Trapperommet må utstyres med to håndslokkere (Anslag kr 1 400)

5. Det er registrert ukontrollerte håndslokkere. Det må etableres årlig kontroll av slokkeutstyr.

6. Utarbeide orienteringsplan for brannalarmanlegg.

7: Det må utarbeides branndokumentasjon/internkontrollsystem for bygården som oppfyller kravene som angitt i forskrift om Brannforebygging (Anslag kr 20 000)

Utbedres innen 5 år (fra 24.04.2024):

8. Forholdet må kontrollmåles om har dekkende tykkelse av brannmaling. Måles av utførende entreprenør av brannmaling.

Utbedres etter ønske:

9. Eksisterende boddører skiftes ut til EI30Sa branndører (Anslag kr 20 000 pr dør)

10. Trapperom og kjeller må utstyres med markeringsskilter over utganger som et minimum.

Se vedlagte tilstandsanalyse for mer detaljer. Dette må bli hovedfokus for nytt styre de neste årene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om avregning i henhold til varmtvann mot andel 9, 10, 11 og 12

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at varmtvann skulle legges inn som en egen linje på felleskostnadene for varmtvann.

***

Andelene på loftet og andelene i sidebygget er ikke koblet på borettslagets varmtvann.

Borettslaget får egen strømregning for varmtvann knyttet til eget målernummer. Styret må undersøke kostnadene, samt regne ut hvor stor del av dette som er dekket av de fire andelene de siste 3 årene. Kostnader fra andelseiers eiertid skal refunderes så snart som praktisk mulig.

Fra juli 2024 skal det opprettes egen linje på felleskostnadene for varmtvann. Her skal de 8 andelene med felles varmtvann få fordelt budsjetterte kostnader til varmtvann. Dette må avregnes presist årlig før fastsettelse av årsregnskapet.

Varmtvann skal legges som egen post i budsjettet.

Enstemmig vedtatt

***

Styret har i løpet av året fått installert egne strømmålere for varmtvannstankene som forsyner leilighetene H0101-H0402 med varmtvann. For perioden fra disse ble installert i januar 2025 til og med mai 2025, har varmtvannstankene forbrukt ca. 1 900 kWh per måned i strøm.

I henhold til vedtaket skal andelshavere som ikke har tilgang til felles varmtvann få refundert det de historisk har betalt for strøm til felles varmtvann over felleskostnadene, i en periode oppad begrenset til det korteste av tre år og eiertid. Andelshavere med tilgang til felles varmtvann skal tilsvarende betale det de har betalt for lite, med samme begrensning av periode tilbake i tid. Historisk har alle andelshavere betalt 1/12 av

strømkostnaden – også til felles varmtvann. Andelshaverne med tilgang til felles varmtvann har dermed betalt 8/12, slik at det gjenstår 4/12 (som til nå er betalt av de som ikke har felles varmtvann).

Styret har beregnet en gjennomsnittlig strømpris per måned for månedene juni 2022 til mai 2025. For andelshavere som har eiertid i mer enn tre år, utgjør 1/12 av strømkostnaden kr 11 656, slik at andelshavere som ikke har felles varmtvann skal få refundert dette beløpet, mens andelshavere med felles varmtvann skal betale kr 5 828. For andelshavere med kortere eiertid, vil beløpet bli justert basert på eiertid. På grunn av ulik gjennomsnittlig eiertid, vil borettslaget sitte igjen med en netto positiv differanse på kr 10 240.

Fra og med 1. juli 2025 vil det for andelshaverne med felles varmtvann bli lagt til en post for dette på felleskostnadene, med et akontobeløp basert på et estimert månedlig totalforbruk på 1 900 kWh og en snittpris per kWh. Det vil bli foretatt en årlig avregning hvor faktisk forbruk av strøm og månedlige gjennomsnittspriser vil bli benyttet.

Reduksjonen i strømkostnad for borettslaget (i og med at strømkostnad for felles varmtvann belastes andelshaverne som har tilgang til dette) er ikke lagt inn i vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Det ble påpekt at saken må vurderes opp mot borettslagets brøk, slik at tallene i innkallingen må korrigeres.

Det oppsto spørsmål om det var behov for avstemming, grunnet fjorårets vedtak.

Det kom også opp benkeforslag om at vedtaket skulle fattes med virkning fra juni 2025, og at det ikke skulle gjøres refusjon med tilbakevirkende kraft.

Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling

5.2 Skifte av ødelagt lås sykkelport

Sykkelporten har vært i ustand en stund siden den ble forsøkt dirket opp av noen.

Den kan bli åpnet ved å bruke nøkkel fra baksiden av porten, men dette er ganske kløvete.

Pelias som sørger for å sjekke rotte-fellene som står i bakgården kommer seg ikke inn, så det er ikke bra.

Vi har fått et tilbud på å skifte låsen for ca kr 4.000 (usikkert eksakt beløp, da tilbudet også er for bodene i oppgang A)

Vi har ikke prioritert dette da borettslaget har hatt andre saker som har vært viktigere økonomisk.

Nytt styre må ta stilling til om dette skal bli utført.

Tilbud vedlagt

Vedtak:

Det vedtas at tilbudet aksepteres slik at Pelias kan komme seg inn og sørge for at rotteproblematikken holder stand.

5.3 Boder i oppgang/trapp/kjeller

Det er 4 stk boder som er felles. 3 i trappeoppgang og 1 i kjeller.

Vi vurderer å få låsemester til å dirke opp bodene, for så å sette på nye låser slik at disse bodene kan leies ut til de som vil ha ekstra plass, til f.eks kofferter etc

Dette blir en ekstra inntjening til borettslaget som kommer godt med

Vi har fått inn et tilbud om å skifte låsene, men økonomien har ikke vært tilstrekkelig.

I dette tilbudet er også skifte av lås på sykkelporten. Kostnad estimert til ca 7.000kr

Tilbud vedlagt

Vedtak:
Det vedtas å installere låser i bodene i trappeoppgangen, og leie ut bodene i trappeoppgangen og fellesboden (med luftavfukter) i kjelleren for en fast pris per måned.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som avslutter sin periode:

Daniel Lindvik (stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som styreleder for 2 år.

Kristian Johnsrud ble valgt til styremedlem for 2 år. Rasmus Nordbø fortsetter som styremedlem for 1 år.

Toni Usman fratrådte som styremedlem.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Caroline Holst Kavli og Karoline Aarvik

Vedtak:
Karoline Aarvik og Toni Usman ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Caroline Holst Kavli, styreleder, for 2 år
Rasmus Nordbø, styremedlem, 1 år igjen
Kristian Johnsrud, styremedlem, for 2 år
Karoline Aarvik, varamedlem, for 1 år
Toni Usman, varamedlem, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Falbesgate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	25.06.2025
Sekretær	Caroline Holst Kavli (sign.)	25.06.2025
Protokollvitne	Daniel Lindvik (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Toni Usman (sign.)	25.06.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Falbesgate 9

Ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: onsdag 29.10.2025, kl 16:00

Sted: Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Falbesgate 9 onsdag 29.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

    Link:

    Oppgi passord:

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: _____#
    Passord: _____#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Falbesgate 9

onsdag 29.10.2025, kl 16:00 Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

2.1 Manglende ferdigattest for balkonger

Borettslaget har mottatt varsel i Altinn om at byggesaken for balkongprosjektet arkiveres uten ferdigattest. Styret var ikke klar over at det manglet ferdigattest på prosjektet, da purringer på ferdigattest tidligere har vært adressert til opprinnelig ansvarlig søker/arkitekt, som tragisk nok døde høsten 2024. Purringer er dermed ikke behandlet.

For å lukke byggesaken og sikre komplett dokumentasjon i kommunens registre, må borettslaget få på plass ny ansvarlig søker som kan ferdigstille saken og søke om ferdigattest.

Heldigvis har vår egen andelseier og arkitekt Filip Krefting (via sin arbeidsgiver Dyrø & Moen) bekreftet at de kan stå som ansvarlig søker. Arbeidet med å ferdigstille gjenstående punkter kan utføres raskt, og søknad sendes umiddelbart etter formell godkjenning.

Han har allerede skaffet samsvarserklæring fra entreprenør AS Balkongbygg, og vil følge opp melding om bytte av ansvarlig søker til PBE og ferdigstille søknad om ferdigattest. Det er avtalt en symbolsk sum for arbeidet.

Styret vil informere beboerne når dette er på plass.

3. Forslag om avregningsrutine for varmtvann

Andel 9, 10, 11 og 12 har egne varmtvannsberedere som de betaler for.

Andel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 får sitt varmtvann fra felles varmtvannsbereder i kjelleren, som alle andeler til nå har betalt for gjennom felleskostnadene.

Iht burettslagslova § 5-19 skal felleskostnader i laget deles mellom andelseierne etter en fastsatt brøk. Det følger imidlertid et unntak i siste ledd, som sier at: "Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk".

På bakgrunn av at enkelte andelseiere har egne varmtvannsberedere, mens de 8 resterende andelene deler varmtvannsbereder, ble det i 2024 vedtatt at disse kostnadene skulle avregnes og fordeles på de 8 andelene.

Vedtaket lød:

Fra juli 2024 skal det opprettes egen linje på felleskostnadene for varmtvann. Her skal de 8 andelene med felles varmtvann få fordelt budsjetterte kostnader til varmtvann. Dette må avregnes presist årlig før fastsettelse av årsregnskapet.

Videre ble det vedtatt at det skulle foretas en beregning og avregning av kostnader for de 3 siste årene:

Andelene på loftet og andelene i sidebygget er ikke koblet på borettslagets varmtvann.

Borettslaget får egen strømregning for varmtvann knyttet til eget målernummer. Styret må undersøke kostnadene, samt regne ut hvor stor del av dette som er dekket av de fire andelene de siste 3 årene. Kostnader fra andelseiers eiertid skal refunderes så snart som praktisk mulig.

Tiltaket lot vente på seg fordi det må avgjøres konkret avregningsmetode, og den endelige beregningen av avregningen tilbake i tid ble ikke klar før i år. Saken ble tatt opp på årsmøtet 2025, men utsatt.

Saken legges derfor frem på nytt i sin helhet, i to deler. Del 1 gjelder avregningsrutinen og del 2 gjelder avregning for de siste 3 årene.

DEL I) Det foreslås at det settes opp en avregningsrutine hvor kun andel 1-8 betaler for varmtvannet til Borettslaget Falbesgate 9.

I dag mottar borettslaget faktura fra Fortum som omfatter strøm til både fellesarealer og varmtvannsbereder. Det er kun kostnadene til varmtvannsbereder som skal avregnes, og det er derfor viktig at gjøres riktig.

Avregning innebærer at styret må sørge for å lese av måler på varmtvannsberederen den 1. hver måned, og føre dette inn i styrets avregningsark.

Dette vil gi oss KWH brukt siste måned. KWH-prisen skal deretter beregnes ut fra strømpris fra siste strømfaktura (sum faktura delt på totalt strømforbruk).

Kostnader til varmtvannsbereder vil faktureres de 8 andelseierne 1 gang i året, evt ved eierskifte.

Årlig avregning for varmtvann beregnes til en snittpris på ca kr 1000-1400.

Liste med andelseiere og beløp sendes til OBF hver februar, og kostnaden kan påregnes på mars-fakturaen.

3.1 Forslag om avregning av varmtvannskostnader siste 3 år

DEL II) Det foreslås at varmtvannskostnadene avregnes for de 3 siste årene (fra og med august 2022 til og med juli 2025)

I henhold til foreldelseslova § 2 er den alminnelige foreldelsesfrist på 3 år. Enkelte andelseiere har ved flere anledninger varslet at det foreligger en skjevfordeling av kostnader her, men det har tatt styret lang tid å få på plass tallene og rutinen.

Av hensyn til dette er det foreslått å gjøre en avregning for de 3 siste årene for varmtvannskostnaden.

Ved positivt vedtak innebærer dette at andel 1-8 vil etterfaktureres for sin resterende andel av varmtvannskostnadene, mens andel 9-12 vil få refundert sin andel av varmtvannskostnadene.

Styrets beregninger følger av vedlagte excel-ark. Styret har lagt til grunn følgende

premisser:

- En eier skal kun faktureres for sin faktiske eiertid (om denne er kortere enn 3 år skal andelseier altså kun betale for sin andel varmtvannskostnader i sin eiertid på feks 2 år og 3 mnd)
- Det er ikke gjort avlesning av varmtvannsmåleren hele perioden på 3 år (vi startet med avlesninger desember 2024). Beregningene tilbake i tid baserer seg derfor på et snitt av forbruk fra januar til juni 2025, og gjeldende snittpris iht faktura for den enkelte måned.

Basert på dette vil en avregning for de 3 siste årene se slik ut:

Etterfakturering:

Andel 1: kr 2 744

Andel 2: kr 4 725

Andel 3: kr 3 635

Andel 4: kr 4 725

Andel 5: kr 3 635

Andel 6: kr 4 725

Andel 7: kr 3 635

Andel 8: kr 4 725

Refusjon:

Andel 9: - kr 1 278

Andel 10: - kr 8 463

Andel 11: - kr 8 228

Andel 12: - kr 7 431

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Falbesgate 9 onsdag 29.10.2025 kl. 16:00 via Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Audun Gautestad og Daniel Lindvik valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Saker til orientering

2.1 Manglende ferdigattest for balkonger

Borettslaget har mottatt varsel i Altinn om at byggesaken for balkongprosjektet arkiveres uten ferdigattest. Styret var ikke klar over at det manglet ferdigattest på prosjektet, da purringer på ferdigattest tidligere har vært adressert til opprinnelig ansvarlig søker/ arkitekt, som tragisk nok døde høsten 2024. Purringer er dermed ikke behandlet.

For å lukke byggesaken og sikre komplett dokumentasjon i kommunens registre, må borettslaget få på plass ny ansvarlig søker som kan ferdigstille saken og søke om ferdigattest.

Heldigvis har vår egen andelseier og arkitekt Filip Krefting (via sin arbeidsgiver Dyrø & Moen) bekreftet at de kan stå som ansvarlig søker. Arbeidet med å ferdigstille gjenstående punkter kan utføres raskt, og søknad sendes umiddelbart etter formell godkjenning.

Han har allerede skaffet samsvarserklæring fra entreprenør AS Balkongbygg, og vil følge

opp melding om bytte av ansvarlig søker til PBE og ferdigstille søknad om ferdigattest. Det er avtalt en symbolsk sum for arbeidet.

Styret vil informere beboerne når dette er på plass.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Forslag om avregningsrutine for varmtvann

3.1 Forslag om avregning av varmtvannskostnader siste 3 år

DEL I) Det foreslås at det settes opp en avregningsrutine hvor kun andel 1-8 betaler for varmtvannet til Borettslaget Falbesgate 9.

I dag mottar borettslaget faktura fra Fortum som omfatter strøm til både fellesarealer og varmtvannsbereder. Det er kun kostnadene til varmtvannsbereder som skal avregnes, og det er derfor viktig at gjøres riktig. Avregning innebærer at styret må sørge for å lese av måler på varmtvannsberederen den 1. hver måned, og føre dette inn i styrets avregningsark. Dette vil gi oss KWH brukt siste måned. KWH-prisen skal deretter beregnes ut fra strømpris fra siste strømfaktura (sum faktura delt på totalt strømforbruk). Kostnader til varmtvannsbereder vil faktureres de 8 andelseierne 1 gang i året, evt ved eierskifte. Årlig avregning for varmtvann beregnes til en snittpris på ca kr 1000-1400. Liste med andelseiere og beløp sendes til OBF hver februar, og kostnaden kan påregnes på mars-fakturaen.

DEL II) Det foreslås at varmtvannskostnadene avregnes for de 3 siste årene (fra og med august 2022 til og med juli 2025)

I henhold til foreldelseslova § 2 er den alminnelige foreldelsesfrist på 3 år. Enkelte andelseiere har ved flere anledninger varslet at det foreligger en skjevfordeling av kostnader her, men det har tatt styret lang tid å få på plass tallene og rutinen.

Av hensyn til dette er det foreslått å gjøre en avregning for de 3 siste årene for varmtvannskostnaden.

Ved positivt vedtak innebærer dette at andel 1-8 vil etterfaktureres for sin resterende andel av varmtvannskostnadene, mens andel 9-12 vil få refundert sin andel av varmtvannskostnadene.

Styrets beregninger følger av vedlagte excel-ark. Styret har lagt til grunn følgende premisser:

- En eier skal kun faktureres for sin faktiske eiertid (om denne er kortere enn 3 år skal andelseier altså kun betale for sin andel varmtvannskostnader i sin eiertid på feks 2 år og 3 mnd)
- Det er ikke gjort avlesning av varmtvannsmåleren hele perioden på 3 år (vi startet med avlesninger desember 2024). Beregningene tilbake i tid baserer seg derfor på et snitt av forbruk fra januar til juni 2025, og gjeldende snittpris iht faktura for den enkelte måned.

Basert på dette vil en avregning for de 3 siste årene se slik ut:

Etterfakturering:

Andel 1: kr 2 744

Andel 2: kr 4 725

Andel 3: kr 3 635

Andel 4: kr 4 725

Andel 5: kr 3 635

Andel 6: kr 4 725

Andel 7: kr 3 635

Andel 8: kr 4 725

Refusjon:

Andel 9: - kr 1 278

Andel 10: - kr 8 463

Andel 11: - kr 8 228

Andel 12: - kr 7 431

Vedtak:
Del I) Det ble vedtatt at det skal settes opp en årlig avregningsrutine hvor kun andel 1-8 betaler for varmtvannet til Borettslaget Falbesgate 9. Liste med andelseiere og beløp sendes til OBF hver februar, og kostnaden kan påregnes med mars-felleskostnadene.

Vedtatt med alminnelig flertall. 7 stemte ja, 0 stemte nei og 2 stemte blankt.

Del II) Det ble i tillegg vedtatt at varmtvannskostnadene skal avregnes tilbake i tid for de siste 3 årene (fra og med august 2022 til og med juli 2025). Faktura kan forventes i desember, men styret kan kontaktes ved behov for utsettelse.

Vedtatt med alminnelig flertall. 5 stemte ja, 3 stemte nei og 1 stemte blankt.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 16:35.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Falbesgate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	29.10.2025
Protokollvitne	Audun Gautestad (sign.)	29.10.2025
Protokollvitne	Daniel Lindvik (sign.)	03.11.2025

Vår dato.: 8. april 2026
Vår ref.: 731/8/PNY
Vårt oppdragsnr.: E20260546
Deres ref.: 29-0119/26

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477 OSLO

E- post: i.elgaaen@nordvikbolig.no
Mobil: 416 13 453

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Falbesgate 9**
ANDELSSNUMMER:	**8**
EIER(E):	**Filip Krefting**
	Karoline Aarvik

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET FALBESGATE 9
(Vedtatt ved stiftelse 26. April 2010)
Sist revidert på generalforsamling 26. Mai 2014

§ 1. Lagets navn
Lagets navn er Borettslaget Falbesgate 9 med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål
1) Laget er frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.
2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl.§ 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere
1) Borettslagets andelskapital er NOK 600 000 fordelt på 12 andeler pålydende NOK 5000.
2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4,3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a) En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b) Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsenes andre ledd punktet a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven §4-2(2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler
En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5 Overlatelse av bruken

Overlatelse av bruk, fremleie er tillatt så lenge forholdet ikke er i strid med ufravikelige regler. Styret kan nekte fremleie dersom fremleieforholdet medfører store ulemper for borettslaget, herunder gjentatte brudd på alminnelige regler om ro og orden.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

   Andelseierens andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser ovenfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmer rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 nevnte lov er oppfylt. For overtagelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.
2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort.
   Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av tre medlemmer hvor av en av disse tre er styreleder. Bare fysiske personer kan være styremedlem.
   Generalforsamlingen velger styret.
2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
2) Styremedlemmer sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.
4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelige flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer

for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle de bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
    1. Ombygge-, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på noen annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
    2. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
    3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.
9) Styret kan gi prokura.

§10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
4) Innkallelsen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
   1. Konstituering
      a) Opptaking av navnefortegnelse
      b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
      c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
   2. Årsberetning fra styret
   3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
   4. Godtgjøring til styret og revisor.
   5. Valg av styremedlemmer
   6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

   Årsoppgjør og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Hvor flere eier èn andel i felleskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.
2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har ingen stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.
5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
3) I årsberetning skal styret gi opplysninger om forhold som er viktig ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret.

Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styret forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

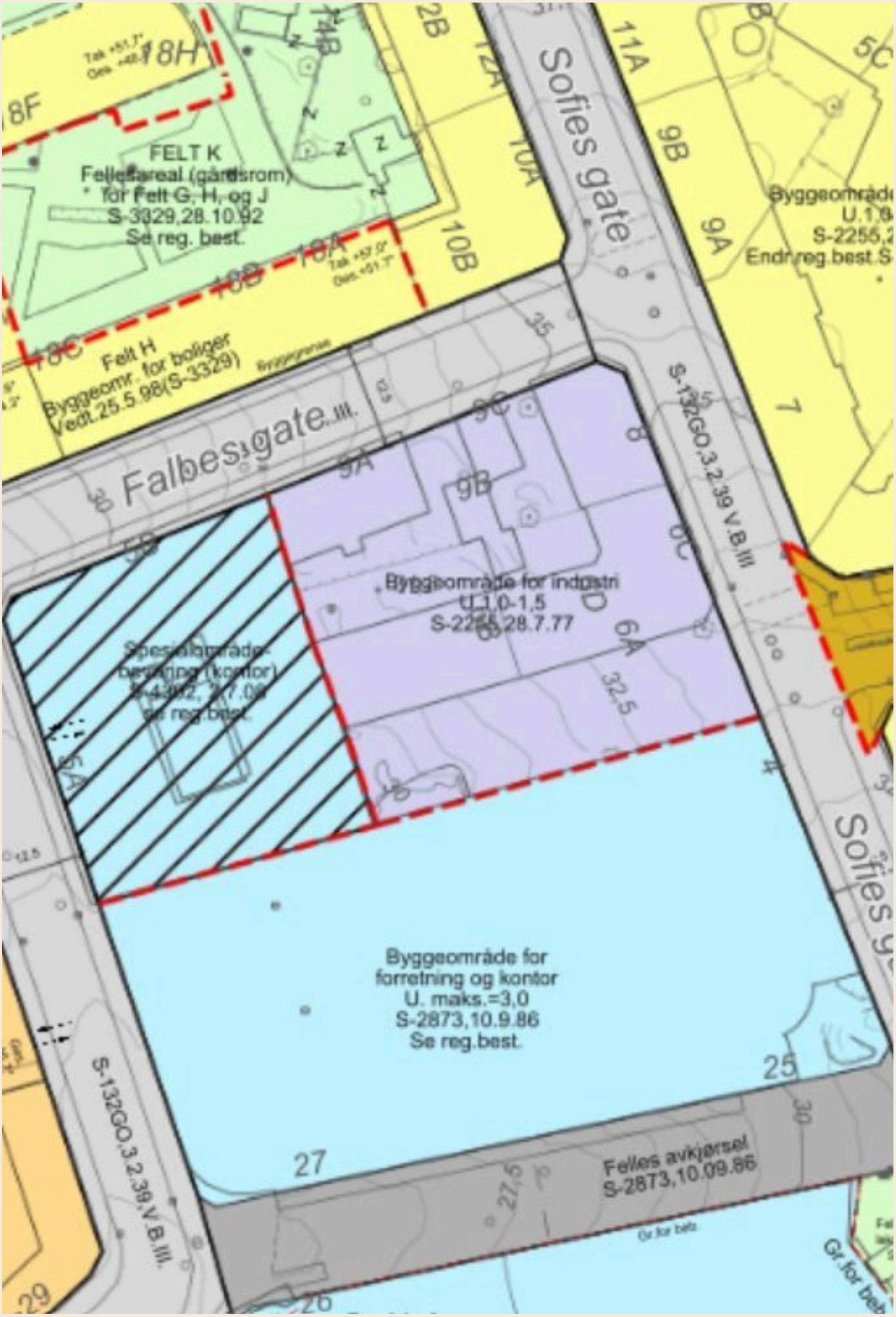
1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.
2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjør er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetning gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.
4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

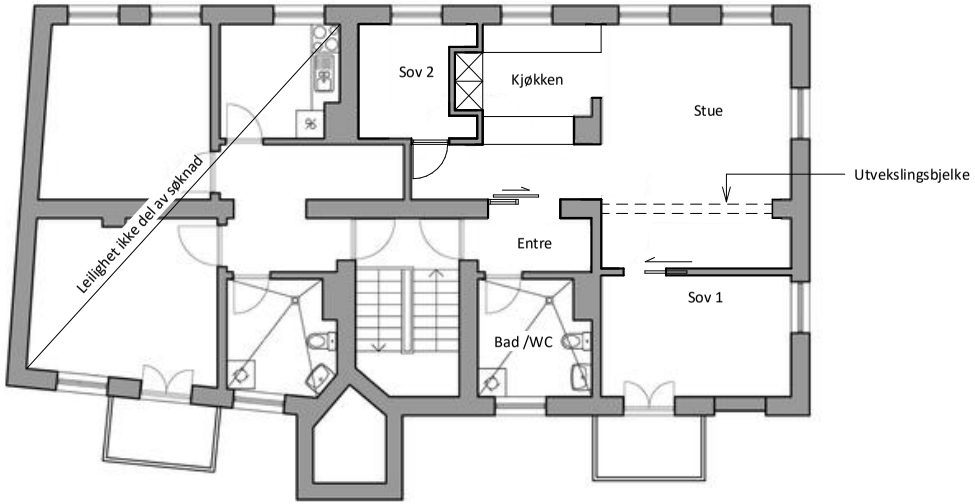
§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsing og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.


FELT K
Fellesareal (gårdsrom)
for Felt G, H, og J
S-3329,28.10.92
Se reg. best.
Felt H
Byggeomr. for boliger
Vedt.25.5.98(S-3329)
Falbes gate
Sofies gate
S-132GO.3.2.39 V.B.III
Byggeområde for industri
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Byggeområde for
forretning og kontor
U. maks.=3,0
S-2873,10.9.86
Se reg.best.
Felles avkjørsel
S-2873,10.09.86
Gr.for beb.
11A
9B
9A
10A
10B
9C
6A
6B
6C
6D
18H
18F
18G
18C
18B
18A
12A
12B
14B
5C
7
25
27
29
30
32,5
27,5



Ny situasjon

Rev	Beskrivelse	Dato
B	er Informasjon lagt til	03.03.21
A	er Søknad	01.03.21

Arkitekt:

Tømrermester Jo Morten Hagen AS
Grini næringspark 3
1361 ØSTERÅS
post@tjmh.no
Tlf 922 79 798

E-001
...

Tegningsstatus
Søknad

Tiltakshaver

Mathias Nilsson
Falbes gate 9
0170 OSLO

Prosjekt
Falbes gate 9, 4. etasje
0170 OSLO
Gnr/bnr 217/128

Tegn.navn:
Plan 4. etasje
Ny situasjon
Tiltak: Utvekslingsbjelke

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100 .	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	16.12.2020	
Tegningsnummer		Revisjon
A-01-12-041		B

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Holte AS
Drammensveien 145 A
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2022
	202109874 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	FALBES GATE 9A	Eiendom:	217/128
Tiltakshaver:	Mathias Nilsson	Søker:	Holte AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Falbes gate 9A - H0402

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av eksisterende bærevegg mellom stue og kjøkken med ny utvekslingsbjelke i forbindelse med ombygging av eksisterende planløsning i en leilighet med bolignummer H0402, mottatt 26.10.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109874			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4	A-01-12-041	03.03.2021	1/11
Snitt A-A	A-01-22-011	01.03.2021	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Mathias Nilsson, Falbes gate 9A, 0170 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/00776-2	Iselin Solheim Brox	07.04.2026

Adresse: Falbes gate 9A
Eiendom: 217/128
Søker: DYRØ OG MOEN AS

Ferdigattest – Falbes gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for seks balkonger med tilhørende balkongdører, mottatt 19.01.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Spesielle forhold

Søknaden om ferdigattest gjelder tidligere henlagt sak med saksnummer 201014432.

Saksinnsyn

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

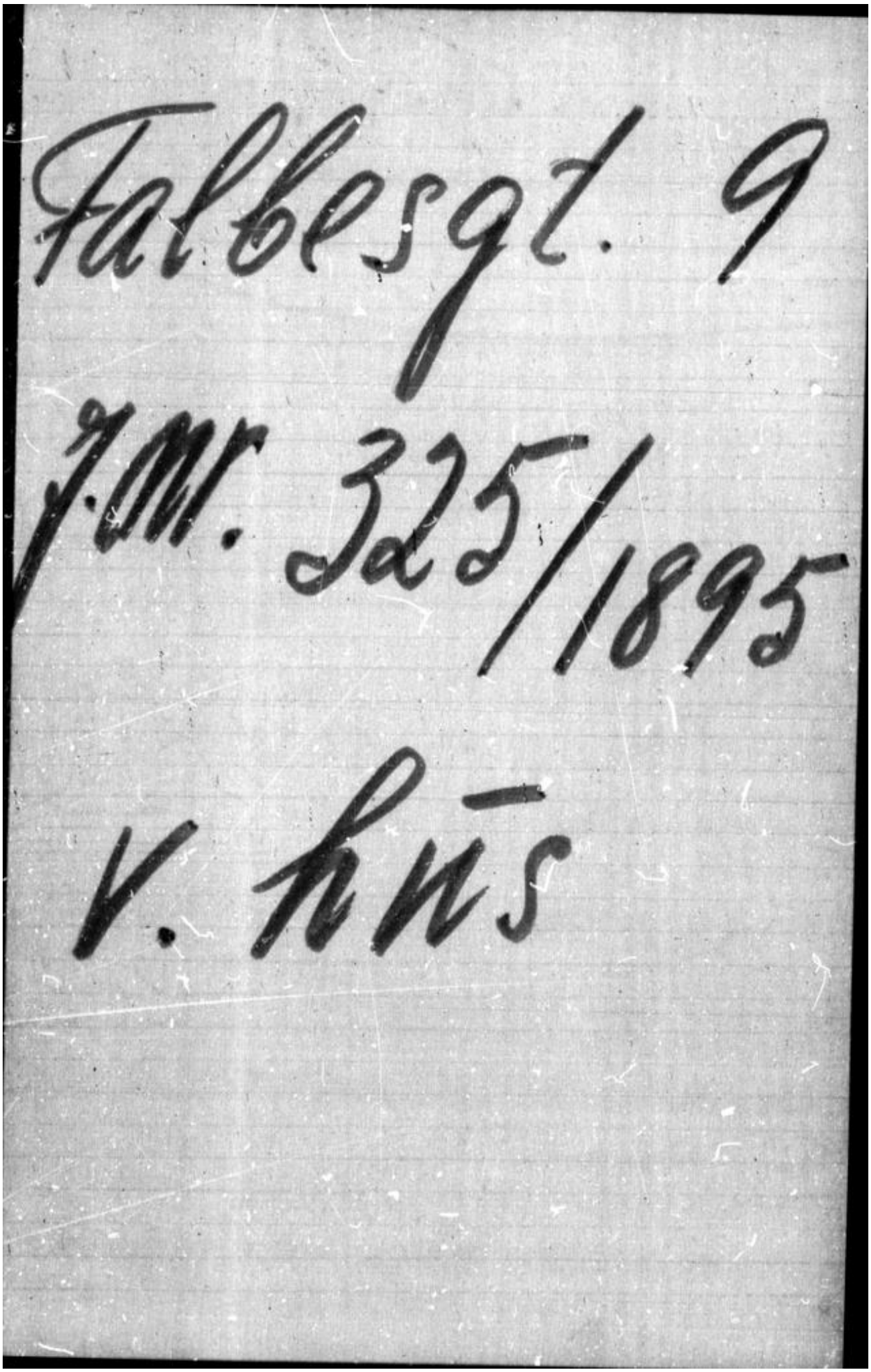
Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Fasade mot øst
Snitt A-A
Plan 2 - 4 etasje

Mottakere:
DYRØ OG MOEN AS, Filip Krefting

Kopi til:
BORETTSLAGET FALBESGATE 9


Falbesgt. 9
J.nr. 325/1895
V. Kūs

V. D. J. No. 325 9/5
6 Bilag.

Anmeldelse
5 Segninger.

2521/95 — 2513/95

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 8B Tøyengaden

Indleveret 7de Okt 1895 Attesteret

Overendes til Vaaningshuskommissionen til Erklæring

Christiania 7de Oktober 95.
Chr. Linstow

B

484/95

Indført til bemærkning.
d. u. s.
Theodor Gallis.

Overendes den anmodede Sundhedskommissions Indstilling til Approbation over Primusbrænderaggen i gaarden Brandgaten 6 her i Byen.

Christiania den 8 Oktober 1895
Chr. Linstow

CHRISTIANIA 601/95

Overendes Hr. Skibskonstruktionen. Når Privatbeholderen anses i Forhold og når Skibskisten ikke gives et større Rumfang end 2,5 m³ og anses paa samme Maade, og under Forudsætning af at Skibet kun benyttes af en Kok, er intet at bemærke.

Christiania 10/10 95
D. Bentzen

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J. No. 488/95 INGENIØR

1350.95.D.

2521/95

Sendes Hr. Stadsingeniør til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 12te Oktober 1895 [illegible]

2

1350.

Tilbageendes Kr. Skatkontrabillet, idet de i Bygningsloven §§ 13, Nr 3, 15 paatrukne Bestemmelser vedlægges.

Chr. Stadsingeniørkontor den 15de Oktober 1895.

O. Arnesen

2856/95.

anmeldt

Approberes i Overensstemmelse med Tilstillingen og under Henvisning til Stadsfyrkets og Stadsingeniørens Bestemmelser.

Christiania 16 Oktober 1895

G. Bull

J.-No.

V.D.J.-No. 243 [illegible]
Bilag

2621 [illegible]

1350 95 [illegible]

1

Bygningsanmeldelse

til vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No 8 B Sofiesgade akat opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: Kjs. 160. □ Meter i 4 Etager; 20,25 □ Meter i 1½ do | tilsammen: 180,25 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 70 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 55, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
15,70 × 12,50
Halvas Høide 5 m.

Etagernes Antal 4

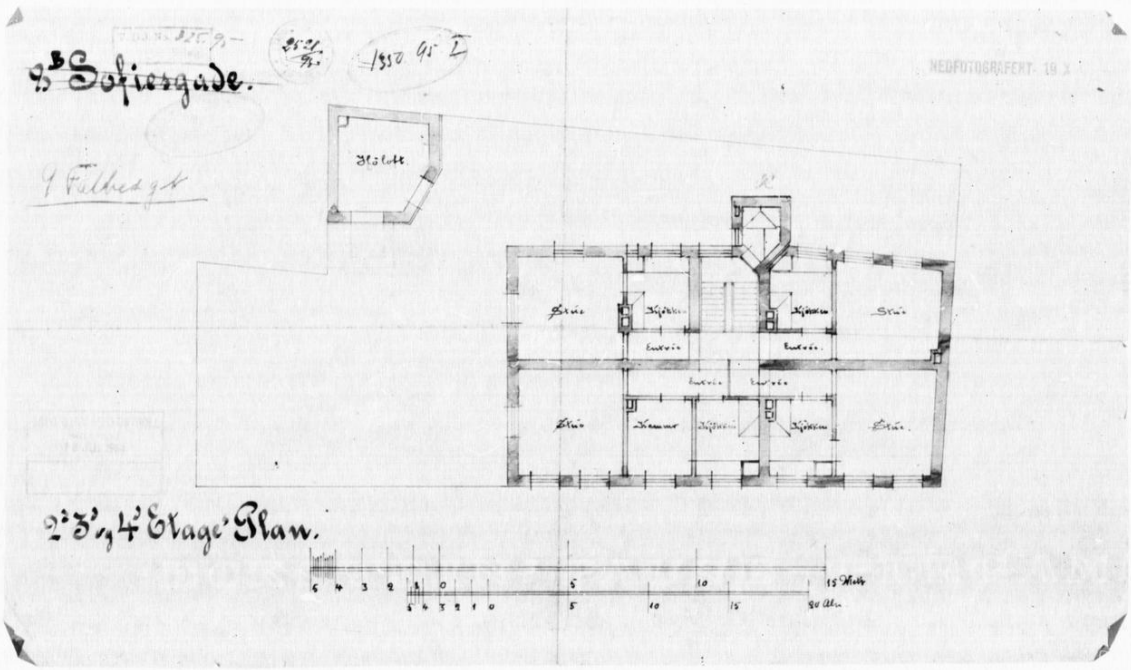
Etagernes Høide (§ 44) 3,10 m.

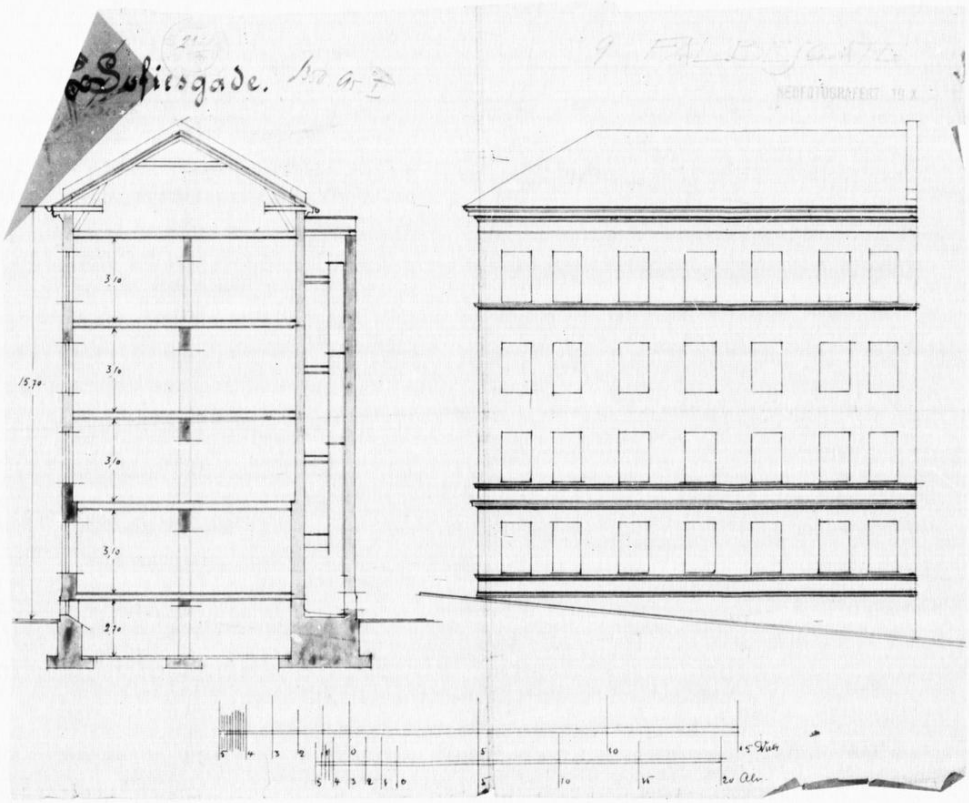
Fundamentering (§ 26) Fjeld eller Fliser.

Grundbeskaffenhed fast Leer.

Isolation (§ 25) Stenkjæp.

Drainering 6" Drainerør rund Grundmuren med Afløb til Kloaken.


9 B Sofiesgade.
9 Fælledvej
Skitse
2' 3', 4' Etage Plan.

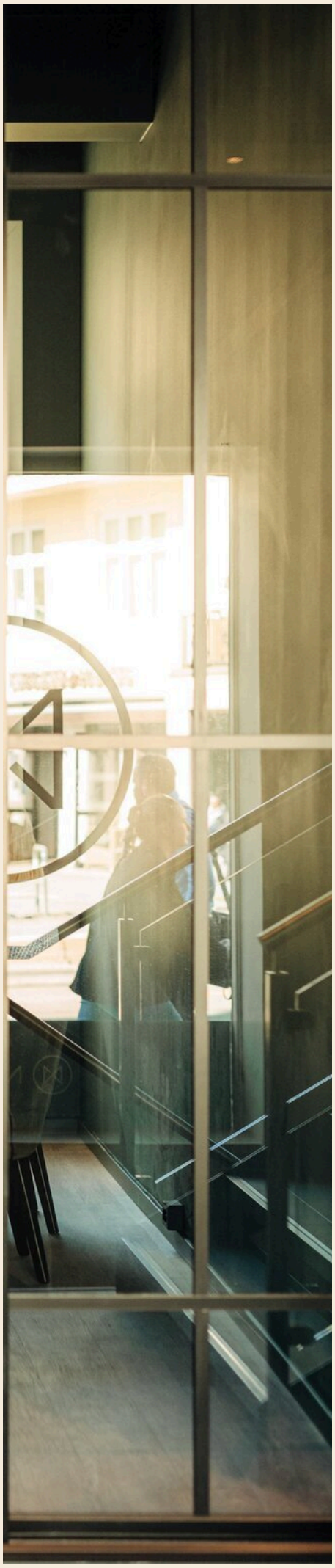

Sofiesgade.
3,0
3,0
3,0
3,0
2,0
15,70

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0119/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Falbes gate 9A 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 128 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ingrid Elgaaen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/
Partner
Nordvik Torshov
i.elgaaen@nordvikbolig.no
416 13 453