

Falbes gate 18A



Velkommen til

Falbes gate 18A



Salgsoppgaven produsert 17. juni 2025

BISLETT/ST.HANSHAUGEN

Gjennomgående toppleilighet - Solrik terr. på ca. 11 kvm. - Heis - Garasjeplass* - Fyring og VV inkl. - Stille/sentralt

Prisantydning	8 600 000,-
Omkostninger	216 350,-
Totalpris	8 816 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 892,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997
Megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no









Kort fortalt

- Delikat, lys og gjennomgående 3-4 roms* toppleilighet
- Utsiktsterrasse over byens tak på ca. 10 kvm.
- Store vindusflater og generøs takhøyde
- Ingen innsyn og pent utsyn
- P-plass i garasje med direkte heisadkomst og Elbillader kan kjøpes
- Varmtvann og fyring via fjernvarme inkl. i felleskost.
- Mulig etablering av privat takterrasse på fellesareal*
- Heis
- Store, gode rom
- Felles takterrasse i 6. etasje
- Romslig stue og spisekjøkken
- Skjermet bakgård med gress, sittebenker og lekeplass.
- Godt med lagringsplass og innvendig bod
- Loftsbod med hele 10 kvm. gulvareal
- Trafikkstille og skjermet beliggenhet
- Bislett/St.Hanshaugen like utenfor døren
- Bred offentlig kommunikasjon utenfor døren
- Umiddelbar nærhet til alt til det daglige
- Herlige grønne lunger og parker utenfor dørstokken

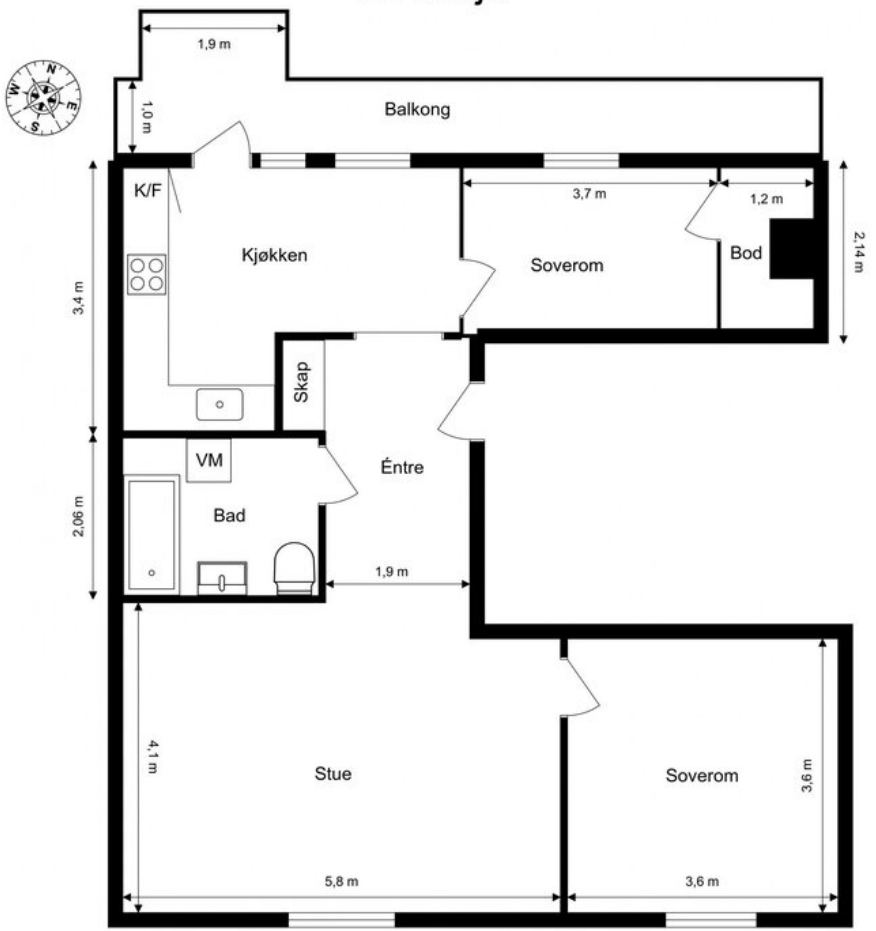
Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

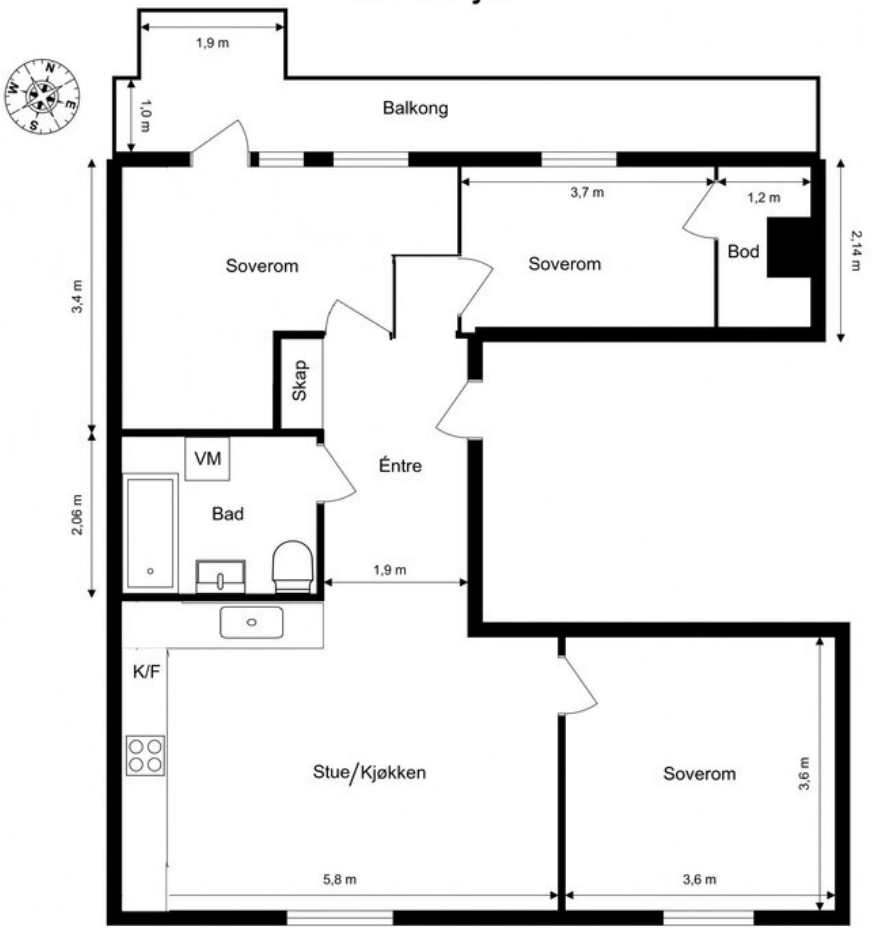
7. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Samtlige innvendige rom omfattes av BRA-I
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod (10 kvm. gulvareal)
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

Falbes gate 18 A 0170 OSLO
7. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Falbes gate 18 A 0170 OSLO
7. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


KATE MOSS























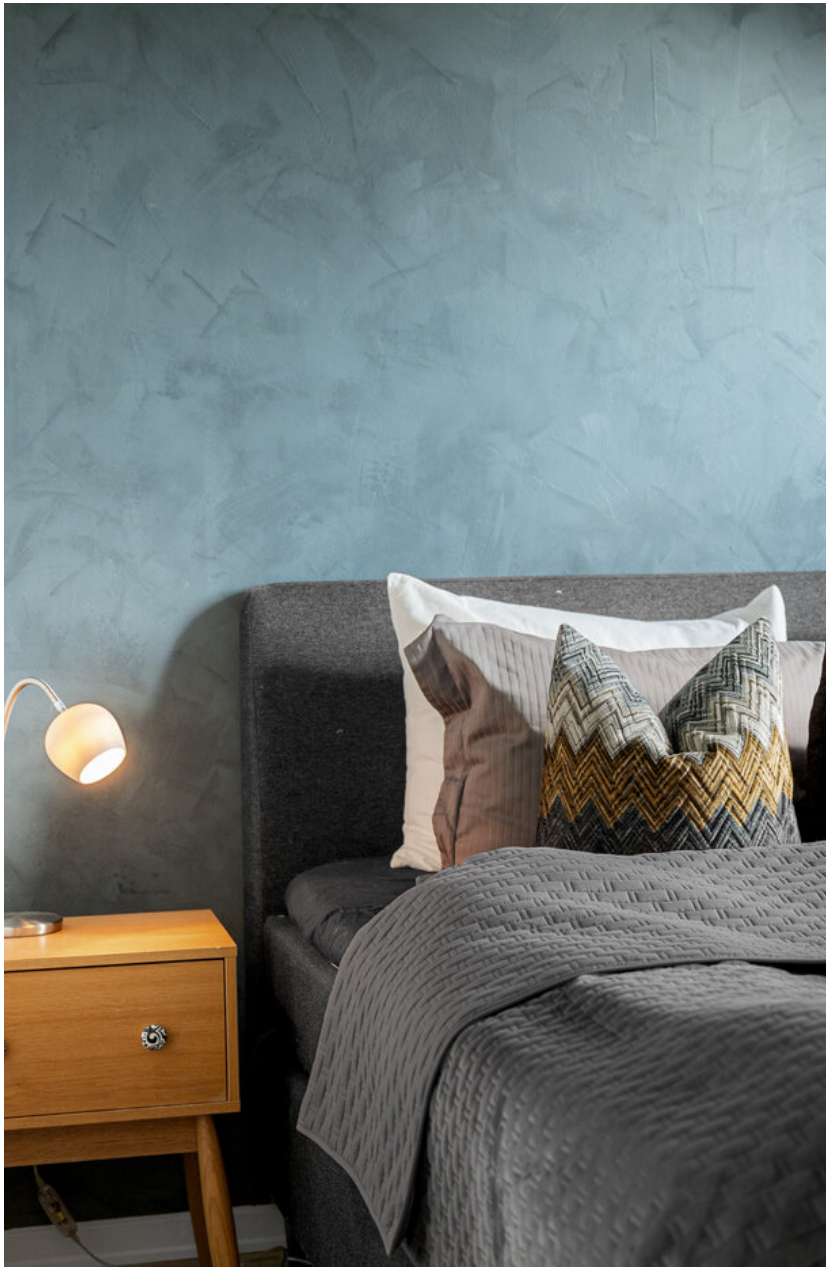












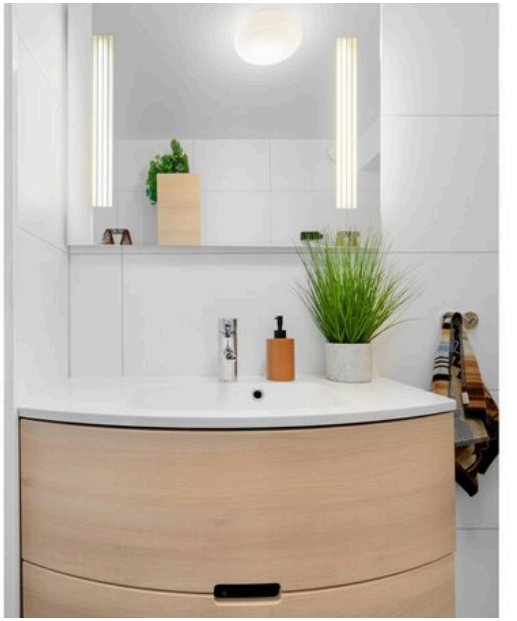




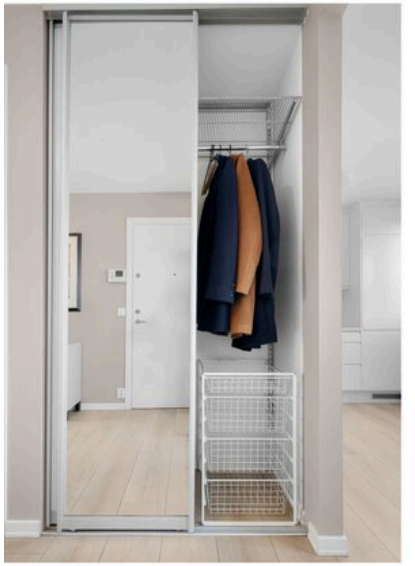












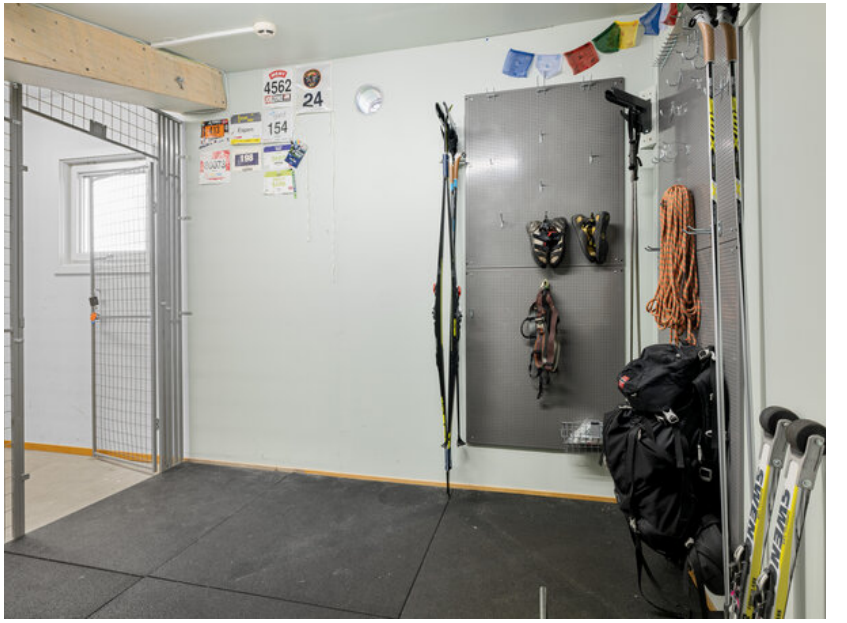











4562
24
154






BISLETT STADION


BISLET BAD




BAKER HANSEN









Falbes gate 18A

Nabolaget Bislett - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	13 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	4 min 0.3 km
Heltberg Bislett		5 min

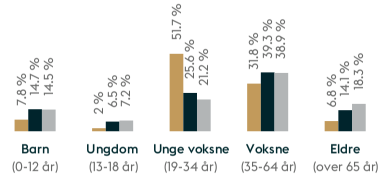
Offentlig transport

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 2 km

Barnehager

Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	2 min 0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	3 min 0.2 km
Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	5 min 0.4 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 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Lille bislett	4 min
SATS Bislett	5 min
EVO Oscarsgate	8 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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 2025

Informasjon

Falbes gate 18A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0139/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Falbes gate 18A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 515, snr 128 (ideell andel 1/1) / Gnr 217, bnr 516 (ideell andel 1/144) i Oslo kommune

Selger
Espen Myklebust

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
229 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 829 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Samtlige innvendige rom omfattes av BRA-I
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod (10 kvm. gulvareal)
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Takterrasse og pent opparbeidet bakgård er til felles bruk i sameiet.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsboden er angitt til 7 kvm. grunnet skråtak. Gulvarealet i boden er ca. 10 kvm.

Innhold

Entré/gang, bad, kjøkken, stue og to soverom. Innvendig bod. I tillegg disponeres eier bod på loft med 10 kvm. gulvareal. Felles takterrasse i 6. etasje.

Standard

Køkkeninnredningen er fra Epoc i åpen og sosial løsning med plass til spisegruppe. Innredningen har slette hvitmalte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Bad med flislagt gulv og vegger. Badet har badekar, servenatinnredning med overhengende speil, toalett og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Badet er fra byggeår og antatt bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldene på oppføringstidspunkt. Badet ventileres via en mekanisk avtrekksventil samt en tilluftspalte under dørbladet.

Fra kjøkkenet er det adkomst til en nordvestvendt balkong på ca. 10m^2 med flislagt gulv og rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er målt til 106 cm.

-Gulv: enstavs laminat, flis på bad.
-Vegger: Sparklet og malt gips, flis på bad.
-Tak: Sparklet og malt gips.
-Etasjeskiller er av betongdekke.
-Vinduer består av malte trekarmer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag i hvit utførelse.
-Leiligheten har malt hovedytterdør med kikkehull. Entrédør: Brann: EI 30-Lyd: dB 35.
-Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.
-Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), noe kobber.
-Interne og synlig avløpsrør i plast.
-Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalter i vinduer.
-Sikringsskap plassert i felles trapperom, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
-Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TG2 er gitt på følgende bygningsdeler:
-Vinduer, balkongdør, balkong, vannledninger, vannbåren varme, elektrisk anlegg og kjøkkeninnredning/overflater
TG3 er gitt på følgende bygningsdeler:
-Bad/våtrom

Ovennevnte er kun et utdrag iht. vedlagte tilstandsrapport og er ikke uttømmende.

Parkering

Eier disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med ladeboks. Plassen kan kjøpes for kr. 650.000,-. Eierskiftegebyr (850,-) og dokumentavgift (2,5%) påløper i tillegg ved kjøp av p-plassen. Lading skjer etter spotpris.

Garasjeanlegget er organisert som eget sameie. Frydenlund Tingsrettslig Sameie, med Gnr 217 Bnr 516. Alle garasjeplasser er utsolgt fra utbygger og må kjøpes privat. Garasjefelleskostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen (egen giro). Plassen følger ikke automatisk med boligseksjonen ved salg. Jfr pkt. 5 i

garasjelagets vedtekter. Dersom kjøper skal overta denne plassen, må dette fremkomme tydelig i salgsmeldingen. Megler sørger for at kjøper (ny seksjonseier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/144 del av gnr 217 bnr 516 Oslo).

Modernisering og påkostninger

Malt, sparklet, nytt gulv og nye fliser på balkong etter innflytting i 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 7. etasje i en boligblokk oppført i 1997. Blokken er bygd over 9 etasjer inkludert kjeller og loft. Bærende konstruksjoner av betong og stål forblendet med teglstein og blikkplater. Pulttakkonstruksjon, tekket med profilerte blikkplater (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Fastmonterne hvitevarer medfølger. Vaskemaskin følger ikke med med mindre dette avtales særskilt med selger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Alt salg, bortleie og utlån av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer. Det samme gjelder for bortleie og utlån av boder

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leilighetens varmekilder består av elektriske varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming via vegghengte radiatorer. Det er sentralanlegg for varmt vann. Radiatorer er tilknyttet varmt forbruksvann fra felles sentralvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 304,- per mnd. så langt i år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 892,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, kabel/internett, vaktmestertjenester, felles strøm, trappevask/felles renhold, gårdsforsikring, forretningsførsel m.m.

Herav fordelt:
3 316,-Felleskostnader
1 222,-Fjernvarme
354,- Kabel-tv

Se komplett årsmelding med regnskap vedlagt salgsoppgaven for et komplett bilde av sameiets siste saker og utvikling, samt regnskap og budsjett.

Kommunale avgifter

Dekkes av felleskostnadene.

Andre utgifter

Ny eier må påregne utgifter for løpende vedlikehold, strøm, innboforsikring og eiendomsskatt foruten felleskostnadene. Det påløper også kostnader for kabel-tv/internett utover grunnpakke som er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 794 579,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 178 316,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv dekkes av felleskostnadene. Sameiet er tilknyttet felles avtale med internett. Dette må kjøper selv besørge.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, orgnr. 896242342

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Falbes Gate 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 896242342, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 217, 515. Sameiet består av 134 seksjoner.

Forretningsførsel, renhold og vaktmester-/vektertjeneste:
-Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
-Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.
-Falbes gate 18 har, sammen med Dalsbergstien 22 og Frydenlund tingsrettslige sameie, avtale med Coor eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et svært godt samarbeid med nåværende vaktmester.
-Felles avtale med Securitas om levering av vektertjenester.
-Sameiets hjemmeside er Vibbo

Utdrag fra årsmeldingen for 2025. Avholdt 11. juni. Regnskap budsjett for 2024 er ikke mottatt. Regnskap/budsjett fra årsmelding 2024 er mottatt.

Styret har hatt fire vanlige styremøter det siste året. Disse har blitt avholdt med de fleste medlemmene fysisk til stede sammen, mens enkelte ved noen tilfeller har deltatt over telefon. Praktiske avklaringer, befaringer og andre saker som ikke krever formelle styrevedtak, har også dette året løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post, telefon og liknende, ved at noen av styremedlemmene har møttes og tatt hånd om saken, eller av enkeltmedlemmer av styret alene. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene. Dette har stort sett fungert bra. En rekke saker har også dette året blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie og styret der, noe som til dels reduserer behovet for ordinære styremøter i Falbes gate 18. Blant annet ligger en rekke fellesfunksjoner for sameiene Falbes gate 18 og Dalsbergstien 22 og spørsmål knyttet til ladestasjoner for el-biler og garasjeanlegget ellers til styret i Frydenlund.

Saker som berører begge sameiene, har i hovedsak blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. I sistnevnte tilfeller blir styrene i begge boligsameiene orientert. Det har ikke blitt avholdt felles styremøter med Dalsbergstien 22, men i noen tilfeller har saker blitt diskutert med medlemmer fra styret der. Dette gjelder typisk sakstyper som også kan komme opp i Falbes gate 18.

Det er fortsatt et gjennomgående problem i sameiet at styret og forretningsføreren OBOS ikke får vite at seksjoner leies ut, og hvem som bor i seksjoner som ikke brukes av eieren selv, eller hvor det eventuelt også bor flere enn eieren. Også det siste året har styret ved noen anledninger måttet kontakte eiere, utleiemeglere og andre forvaltere for å få klarlagt hvem som bor eller har vært til stede i seksjonen. I noen tilfeller er det heller ikke meldt inn riktig eller oppdatert informasjon om hvem som forvalter en seksjon. Navnene på postkassen har ikke alltid vært riktige, men dette har bedret seg mye etter at det ble installert nye postkasser. Styret er ikke kjent med tilfeller det siste året hvor det har oppstått omfattende festbråk eller skadesaker i forbindelse med at seksjoner har blitt leid ut på kortvarig basis gjennom Airbnb eller liknende tjenester, men enkelte tilfeller av festbråk har skyldtes personer som leier slik kortvarig. Styret minner for øvrig om at det følger tydelig av vedtektene § 5 andre ledd at alt av salg, bortleie og utlån av seksjoner skal meldes skriftlig til forretningsføreren, med informasjon om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer. Det samme gjelder ved bortleie eller utlån av boder.

I november 2024 ble det avdekket for høye verdier av legionellabakterier i vannet i sameiene. Dette førte til innkjøp av medisinske dusjhoder som sørger for filtrering av vannet i forbindelse med dusjing. Det var ikke farlig å drikke vannet eller bruke det på andre måter enn dusjing og bading. Noen av disse dusjhodene gikk tette etter kort tids bruk og ble erstattet. Bakteriene virket å ha kommet fra Oslo kommunes vannsystem, og det er ikke noe som tilsier at bakterieinntrengningen hadde noen sammenheng med sameienes vannsystemer. OsloMet opplevde noe lignende like før.
Sameiene anskaffet etter hvert et filtersystem som skal hindre ny inntrengning av bakterier, og dermed også tilsvarende hendelser i framtiden. I februar 2025 var bakterieverdiene nede på forsvarlig nivå, og alle andre tiltak kunne avsluttes. Det er ikke meldt om at noen ble syke som følge av denne saken.

Kostnadene knyttet til saken ble store og førte til behov for en ekstra innkreving av kapital i sameiene. Samlede kostnader for begge sameiene var ca. 1,4 millioner. Innkrevingene dekket ca. 900 000 av dette. Det er lite reserver igjen i Falbes gate 18 på grunn av dette. Utgiftene var knyttet til kjøp av nytt filter til fellesanlegget, innkjøp av dusjhoder og testing av vann. Noen få tilfeller av dårlig trykk på vannet og liknende har blitt håndtert fortløpende.

På vinteren 2025 ble det problemer med motoren til garasjeporten, noe som førte til at porten enkelte ganger ikke lukket seg. Problemet ble utbedret i påvente av ny motor, noe som skulle leveres uten kostnader for sameiet. I begynnelsen av april 2025 ble imidlertid porten revet løs og fullstendig ødelagt etter at en bil med tilhenger hadde stoppet midt i portåpningen, for så å kjøre videre akkurat da porten gikk ned over hengerfestet. På grunn av plasseringen midt i portåpningen fanget ikke sensorene opp bilen eller tilhengeren, og porten ble revet løs før den rakk å gå opp igjen. Ny port er bestilt, men det er ventetid på leveringen av denne. Kostnadene vil også for dette blir dekket av den aktuelle bilens forsikringsselskap uten kostnader for sameiet.

Styret har ikke registrert større problemer med å få nok varme i seksjonene det siste året. De tilfellene som har oppstått, har vært enkeltstående og blitt håndtert. I desember 2022 ble det byttet filter i fellesanlegget for varmtvann etter enkelte problemer med manglende varmtvann. Det ble da også installert en innretning som sørger for høyere temperatur i tappevannet generelt. Dette virker å fungere bra. Det har ellers oppstått noen få andre tilfeller av for dårlig vanntrykk og problemer med varmtvann, men de gangene dette har skyldtes fellesanlegget, har dette blitt utbedret raskt. Det har blitt avdekket feil med tilbakeslagsventiler i oppgangene et par ganger det siste året, og dette har blitt løst umiddelbart.

Arbeidet med utbedring av fuktskader på takområdet rundt ytterveggene på taket utenfor bodområdene øverst i oppgang A og på taket over oppgangene A og B har blitt utført av Nebas AS. Takpapp, isolasjon og metallbeslag har blitt skiftet ut. Annet takareal vil bli ettergått etter hvert.
Det har for øvrig vært få vannskader i seksjoner som følge av lekkasjer og liknende det siste året. De aktuelle sakene skyldes helt ulike forhold, og i noen tilfeller er årsaken ikke funnet. Det er ikke noen tegn til at fellesanlegget svikter på dette området.

Dagens postkasser ble installert i 2022. De gir et langt bedre inntrykk av inngangspartiene i sameiet enn de gamle gjorde. OBOS Prosjekt AS utarbeidet i 2021 og 2022 på oppdrag fra styret i Frydenlund tingsrettslige sameie utarbeidet en tilstandsvurdering med et forslag til en vedlikeholdsplan. Det vil bli arbeidet videre med denne planen.

Sameiet har en felles takterrasse i oppgang 18 D. I februar 2023 oppstod det lekkasje i en seksjon i 18 D, og det viste seg at vannet kom fra den felles takterrassen. Senere undersøkelser har vist at det flere steder stod vann under hellene og det første laget med belegg. Det er tydelig utført for dårlig arbeid ved tidligere anledninger, blant annet da det ble utført utbedringer i regi av KLP i 2013. Nebas AS står for utbedringen av terrassen. Arbeidet har blitt noe forsinket som følge av svært mye regn høsten 2023 og deretter en svært snøfull vinter, men har kommet i gang igjen. Gammel papp og gammelt belegg blir fjernet, og det skal legges trevirke i stedet for de gamle steinhellene.

Det ble høsten 2021 utført utbedringsarbeider på muren mot naboeiendommene i Sofies gate, og dette har fungert og holdt seg veldig bra. Det har også blitt gjennomført beising av tregjerdet mot en av disse nabogårdene. Det store treet i bakgården beskjæres jevnlig i samarbeid med nabosameiet i Sofies gate, som får beskåret sitt tre samtidig. I bakgården er det en boks for å kaste sigarettsneiper, aske og liknende, men denne fylles også opp med annet søppel, noe boksen ikke er beregnet for.

Det har også det siste året vært noen tilfeller der heiser stopper eller på andre måter ikke fungerer. Disse tilfellene skyldes ulike forhold, blant annet at dørene kommer ut av stilling. Enkelte heiser virker mer utsatt for dette enn andre. I G-oppgangen har vi hatt utfordringer med hærverk, der heisdøren har blitt sparket

inn ved et par anledninger. Det var ikke mulig å finne ut hvem som hadde gjort det, men det er noen måneder siden sist det skjedde. Sameiet har siden januar 2017 hatt avtale med Norsk Heiskontroll om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Det er ikke behov for utskifting eller totalrehabilitering av heisene ennå. Faste kontroller utføres også iht. serviceavtale med TK Elevator Norge. I 2025 har alarmene på samtlige heiser blitt oppgradert. Ved flere tilfeller fikk Securitas ikke kontakt med alarmsystemene i heisene, så det var kritisk å få løst saken. Personer som sto fast, ville ellers kunne risikert å ikke få tilkalt hjelp.

Også det siste året har relativt mye søppel og andre gjenstander blitt etterlatt i oppgangene, garasjen, bodområdene og andre fellesområder. Dette dreier seg fremdeles om alt fra bygningsavfall, møbler, hvite- og brunevarer, maling og liknende til vanlig småsøppel. Rommet ved siden av garasjen, som brukes i forbindelse med søppelhentingen, blir stadig fullstendig fylt opp med søppel og andre gjenstander, og det må gjennomføres egne bortkjøringer.

Det har kun vært noen få registrerte tilfeller av kriminell aktivitet det siste året. Styret har fått noen meldinger om at gjenstander har forsvunnet fra oppgangene, og at sykler er forsvunnet fra sykkelstativet. Det er ikke noe som tilsier noen sammenheng mellom noen av disse tilfellene. Noen biler i garasjen har blitt forsøkt brutt opp, og uvedkommende har blitt sett eller funnet i garasjen eller i søppelrom flere ganger.

Det har vært noen tilfeller av festbråk og liknende også det siste året. Dette har i all hovedsak handlet om enkeltstående tilfeller, og det har stort sett roet seg etter henvendelse fra berørte beboere eller fra Securitas. Styret har også fått vite om tilfeller av festbråk som ikke har blitt meldt inn. Det har ikke vært nødvendig å kreve leieforhold avsluttet eller liknende som følge av slikt bråk.

Styret er ikke kjent med reelle branntilløp det siste året. Det ble utløst en brannalarm i garasjen 24. april 2025. Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble utført i mai 2025 av Schneider Electric. Det er ingen tegn til varige feil på anlegget. Det er en del feilmeldinger i systemet, og de følges opp med de enkelte seksjonene. Styret ber alle være ekstra varsomme med håndteringen av brannfarlig avfall.

Styreleder uttaler per 18.06.2025:
Takterrassen er i ferd med å bli ferdigstilt, og vi prøver å få det gjort uten ytterligere kapitalinnkalling. Utbedring av mur mot nabo er ferdig. Ellers har vi en vedlikeholdsplan vi har utbedret i samarbeid med Obos. Det er uklart om vi trenger ytterligere kapitalinnkallinger for å gjennomføre dette per nå, men på lengre sikt regner vi med at vi må skifte ut heisanlegget og da vil det bli et større investeringsbehov. Dette er anslagsvis om 5-10 år.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styrets godkjenning. Alt salg, bortleie og utlån av seksjoner skal dog meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer. Det samme gjelder for bortleie og utlån av boder.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for leilighet.

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Ingen lån registrert for selskap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste er overskudd på kroner 351 872. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 217 800. Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 487 792,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Årlig dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Se vedlagte Husordensregler §5 for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring

KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 609714

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 651 kvm (Eiertomt)
Tomten strekker seg over bygningsmassen. Det er felles tilgang til gårdsrommet for beboerne selv om dette ikke inngår i sameiets tomt. Meget pen indre gård med asfalterte og steinlagte adkomstveier. Sittegrupper, lekeapparater, plenarealer, beplantning/trær, sykkelparkering m.m.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en særdeles attraktiv beliggenhet sentralt på Bislett, med umiddelbar nærhet til «alt» du trenger i hverdagen. Her bor du i et livlig og urbant område med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter. Bred offentlig kommunikasjon innen umiddelbar nærhet med blåtrikken og bussforbindelser som tar deg til alle byens kanter.

Coop Mega ligger kun et steinkast unna, og både Kiwi og Coop Extra finnes i umiddelbar nærhet. Innen gangavstand finner du også et rikt utvalg av restauranter, kafeer, serveringssteder, vinmonopol og nisjebutikker. Bogstadveien, Norges lengste handlegate, byr på over 300 butikker og ligger kun en kort spasertur unna. På St. Hanshaugen senter finner du blant annet apotek, blomsterforretning, frisør og treningssenter. I nærområdet ligger også populære steder som Smalhans, Gutta på Haugen og det anerkjente Pascal bakeriet.

Nærhet til parker, natur og trening. Bislett byr på flere parker og grønne lunger i umiddelbar nærhet, som St. Hanshaugen, Stensparken, Slottsparken og den lokale "Idioten", perfekt for rekreasjon, piknik eller solbading på varme sommerdager.

Akerselva med sine frodige omgivelser og turstier gir flotte muligheter for både rolige spaserturer og trening.

Bislett stadion tilbyr både innendørs og utendørs løpebaner, og det er flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS Bislett, Bislett Bad og FitnessXpress. Fra Rådhusbrygga, kun 7 minutter unna med sykkel, går det ferge til Oslofjorden og flere av øyene med fine badeplasser, et perfekt sommerpusterom i byen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.2003 - Oppføring - Blokk/bygård/terrassehus.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.07.2017 - Endring/reperasjon av bygningstekniske installasjoner.

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.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i området:
- Sofies gate 10 - Rehabilitering av bad| Saksnummer: 201105329|Siste bevegelse: Siste dok. 27.05.2025
- Falbes gate 18 G - Innvendige endringer og fasadeendringer| Saksnummer:202552066|Siste bevegelse:Siste dok. 16.05.2025
- Sofies gate 12 A - Åpning i bærevegg - H0302|Saksnummer: 202459267|Siste bevegelse:Siste dok. 02.09.2024

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Ingen boplikt.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Ingen odelsrett.

Konsesjon

Ingen konsesjon kreves.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/515/128:
28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1-110
Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett mellom gnr 217 bnr 514, bnr 515 og bnr 516 til følgende:
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1997 - Dokumentnr: 55252 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/9014

Diverse påtegning
Redskapsboden tilhørende seksjon 3 som tilleggsdel, omgjøres til å bli fellesareal

24.05.2019 - Dokumentnr: 593770 - Reseksjonering
Snr: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/9014
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

26.02.2020 - Dokumentnr: 2155861 - Reseksjonering
Snr: 128
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/9014
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:261
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:261
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av bygninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1-110

Bruksrett til 8 boder
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1- 110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

*Alternativ planskisse er kun ment som illustrasjon. selger/megler/takstmann gir ingen garantier for at en eventuell endring kan gjennomføres da dette ikke er undersøkt nærmere.

*Vedr. oppsett av terrasse på sameiet fellesareal: Eier har ikke gjort undersøkelser i forbindelse med å få etablert terrasse via sameiet, plan og bygg, eller aktuell håndtverker. Det gis ingen garanti for gjennomføring av dette tiltaket. Ny eier må selv påta seg ansvaret og kostnadene for å få gjennomført denne endringen.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. Nordvik ekstra Small markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 820,-

Samlet skal selger betale kr. 120 010,- 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 18. juni 2025

Megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Falbes gate 18A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 515, snr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1139 **Referansenummer:** XU9331

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 7. etasje i en boligblokk oppført i 1997. Blokken er bygd over 9 etasjer inkludert kjeller og loft. Bærende konstruksjoner av betong og stål forblendet med teglstein og blikkplater. Pulttakkonstruksjon, tekket med profilerte blikkplater (ikke besiktiget).
Leilighetene inneholder: Entré/gang, 2 soverom, bod, bad og stue og kjøkken/spisesue, med utgang til nordvest-vendt balkong på 10 m2.
Leilighetens varmekilder består av elektriske varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming via vegghengte radiatorer.
Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger.
Køkkeninnredningen er fra Epoc i åpen og sosial løsning med plass til spisegruppe. Innredningen har slette hvitmalte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er ett tidløst bad med flislagt gulv og vegger. Badet har badekar, servenatinnredning med overhengende speil, toalett og opplegg til vaskemaskin.
Leiligheten disponerer en bilioppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren, samt en bod på ca 7kvm på loftet. Det er felles inngang med callinganlegg, trapp og personeheis

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Vinduer består av malte trekarmer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag i hvit utførelse.
Leiligheten har malt hovedytterdør med kikkehull.
Klassifikasjoner éntredør: Brann: EI 30-Lyd: dB 35.

Fra kjøkkenet er det adkomst til en nordvestvendt balkong på ca. 10 m² med flislagt gulv og rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er målt til 106 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs laminat, flis på bad.

Vegger: Sparklet og malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet og malt gips.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår og antatt bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldene på oppføringstidspunkt. Gulv og vegger er flislagt, himlingen er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speilskap med belysning, toalett og badekar. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en mekanisk avtrekksventil samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoc med glatte fronter i hvit utførelse og benkeplate av heltre med nedfelt platetopp og servant. Videre er det montert integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn. Kjøkkenet består av benkeskap, overskap og høyskap.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), noe kobber.
Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatorer er tilknyttet varmt forbruksvann fra felles sentralvarmeanlegg.
Sikringsskap plassert i felles trapperom, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

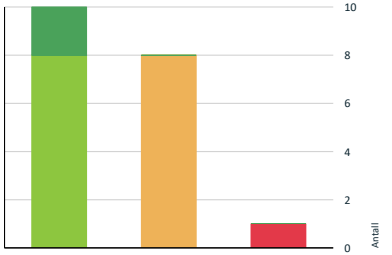
Det er innhentet bygningstegninger fra Oslo kommunes saksinnsyn. Av tegningene fremgår det at dagens rominndeling og arealbruk er endret fra opprinnelig planløsning. Fra éntre/hall er det tegnet inn vegger med dører mot både stue og kjøkken. Disse veggene er fjernet og kjøkken, éntre og stue har en åpen, gjennomgående løsning. Øvrig planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Løpende vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger håndteres av sameiet og finansieres gjennom fellesutgiftene. Sameiet står ansvarlig for vedlikehold av byggets fellesarealer, tekniske installasjoner, fasader, tak og andre bygningsmessige felleskomponenter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer består av malte trekarmer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag i hvit utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

-Det er registrert at vindu på kjøkkenet tar i karm ved åpning/lukking, og løse tettelister på vindu i stue.
-Vinduene har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Det må foretas justering av vinduer som tar i karm, samt festing av løse tettelister.

Det er foreløpig ikke behov for utskifting, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Utvendig vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør med kikkehull.
Klassifikasjoner éntredør: Brann: EI 30-Lyd: dB 35.



TG 2 Balkongdør

Balkkongdøren er av malt trekarmer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag i hvit utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør fra 1997 har lavere isolasjonsevne enn dagens standard, men fremstår i god teknisk stand uten registrerte funksjonsavvik. Det må påregnes økt varmetap sammenlignet med nyere løsninger. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn i vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting, men døren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Utvendig vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkkenet er det adkomst til en nordvestvendt balkong på ca. 10 m² med flislagt gulv og rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er målt til 106 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong med nivåforskjell på ca. 14 meter til terreng har rekkverk med høyde 106 cm. Dette er under gjeldende krav til rekkverkshøyde på minimum 120 cm ved nivåforskjeller over 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må rekkverket må forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde for denne typen balkong. Det er imidlertid ikke krav om tilbakevirkende utbedring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Gulv: 1-stavs laminat, flis på bad.

Vegger: Sparklet og malt gips, flis på bad.

Tak: Sparklet og malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Merknad: Det er registrert ett hakk/sår i gulvet på kjøkkenet som overgår normal bruksslitasje. Dette isolerte forholdet får TG2.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

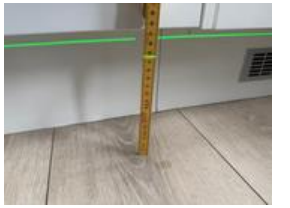
Soverom.
4mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Stue.
5mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

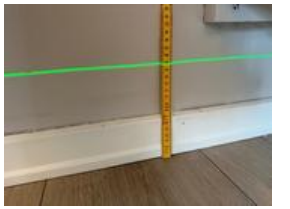
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Meknad: Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Knirk utløser ikke TG2, men vær klar over forholdet.









TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Boddør tar i karm, ellers er det registrert mindre sår og hakk, samt mindre svelling på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og antatt bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldene på oppføringstidspunkt. Gulv og vegger er flislagt, himlingen er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speilskap med belysning, toalett og badekar. Varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en mekanisk avtrekksventil samt en tilluftspalte under dørbladet.

Aktuell byggeforskrift: TEK97
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran er fra 1997 eller eldre. Dusjing i tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk anbefales for å minimere vannsøl på overflater frem til rehabilitering av badet igangsettes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Det er registrert flere bomfliser, og målinger viser fukt under flislagte overflater.
-Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk på baderomsgulvet, det er heller ikke etablert kompenserende løsninger, som for eksempel membranoppbrett ved terskel.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl.
-Membran er ikke synlig i sluk eller ved dørterskel, det foreligger heller ikke dokumentasjon på arbeider. Membran kan derfor ikke konstateres uten ytterligere undersøkelser.
-Det er registrert svelling og sår i servantinnredning.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoc med glatte fronter i hvit utførelse og benkeplate av heltre med nedfelt platetopp og servant. Videre er det montert integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn.
Kjøkkenet består av benkeskap, overskap og høyskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling og overflateskader på kjøkkenfronter. I tillegg subber kjøleskapsdøren mot ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadede fronter må skiftes ut eller utbedres, og dører som subber må justeres.

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), noe kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør på vaskerom i kjeller. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

-Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Se vedlagt bilde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

Manglende tetting mellom vannrør og varerør må utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til tilgjengelig område. Rørgjennomføringer må tettes iht. gjeldende krav for å hindre skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer er tilknyttet varmt forbruksvann fra felles sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorene er av eldre dato, og over halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men komponentenes alder tilsier økt risiko for svekket funksjon, indre korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radiatorene bør følges opp jevnlig og påregnes utskiftet ved tegn til svikt eller i forbindelse med oppgradering av varmeanlegget.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i felles trapperom, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider utført i nåværende eiers eiertid er utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle tidligere arbeider, og utførelse og

Tilstandsrapport

omfang før nåværende eiers overtakelse er ukjent. Det kan derfor ikke bekreftes at eldre arbeider er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og krav.

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

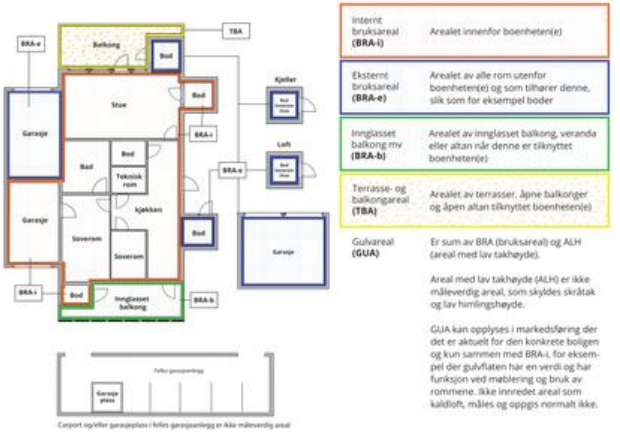
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74			74	10
Loft		7		7	
SUM	**74**	**7**			**10**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bod, Soverom, Kjøkken/spisestue, Entré, Bad, Stue, Soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 10 m² mens måleverdig areal (BRA) er 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er innhentet bygningstegninger fra Oslo kommunes saksinnsyn. Av tegningene fremgår det at dagens rominndeling og arealbruk er endret fra opprinnelig planløsning. Fra éntre/hall er det tegnet inn vegger med dører mot både stue og kjøkken. Disse veggene er fjernet og kjøkken, éntre og stue har en åpen, gjennomgående løsning.
Øvrig planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	71	3

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.6.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Espen Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	217	515		128	1650 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Falbes gate 18 A

Hjemmelshaver
Myklebust Espen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på St. Hanshaugen, i et etablert boligområde med kort gangavstand til butikker, caféer, parker og kollektivtransport. Området er urbant og attraktivt, med nærhet til både sentrum og grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Parkeringsplass i kjelleretasjen med enkel adkomst. Ellers gateparkering etter gjeldene regler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
6 670 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Falbes gate 18 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XU9331

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
23-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falbes gate 18A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Espen Myklebust

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

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: 609714
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad fra byggeår. Oppgradert i 2011 iht tidl. salgsannonse

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: Oppgradering og utbedring av utendørs tak, vegger og balkong i sameiets regi.

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

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

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

Eventuell kommentar: Tror vannsystemet har blitt utbedret i sameiets regi for noen bakterier.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: To fliser løsnet. Festet flis med flislim ved egen innsats.

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

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

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

Eventuell kommentar: Det har vært fukt i fasade, men dette er utbedret av sameiet.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målinger gjort i forbindelse med dette og forrige salg.

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0139/25

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thor Hafnor
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.hafnor@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0139/25 . Vår ref.: 7042-1-128 Dato: 11.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Falbesgate 18
Organisasjonsnr:	896242342
Seksjonseier:	Myklebust, Espen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	128
Adresse:	Falbes Gate 18 A, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	128
Gnr.	217
Bnr.	515

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring As- polisenummer 609714.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: kan kjøpes i eget selskap Frydenlund Tingsrettslig Sameie Gnr 217 Bnr 516. Alle garasjeplasser er utsolgt fra utbygger og må kjøpes privat. Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Garasjefelleskostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen (egen giro). Plassen følger ikke automatisk med boligseksjonen ved salg. Jfr ¤ 5 i garasjelagets vedtekter. Dersom kjøper skal overta denne plassen, må dette fremkomme tydelig i salgsmeldingen. Megler må sørge for at kjøper (ny seksjonseier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/144 del av gnr 217 bnr 516 Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Sameiets hjemmeside: http://frydenlund.herborvi.no/ og www.vibbo.no. Styret ønsker e-post og telefonnummer til kjøper(e) sammen med salgsmeldingen. Bak husordensreglene finnes informasjonsskriv om regler for utleie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 892,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 316,00	
Fjernvarme	1 222,00	
Kabel-tv	354,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	36,-
Fradragsberettigede kostnader:	72,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	2 997,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Husebø Schøyen, e-post: falbesgt18@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets drift og styrets arbeid 2024 - 2025 – Falbes gate 18

Styremøter og liknende
Styret har hatt fire vanlige styremøter det siste året. Disse har blitt avholdt med de fleste medlemmene fysisk til stede sammen. Praktiske avklaringer, befaringer og andre saker som ikke krever formelle styrevedtak, har også dette året løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post, telefon og liknende, ved at noen av styremedlemmene har møttes og tatt hånd om saken, eller av enkeltmedlemmer av styret alene. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene. Dette har stort sett fungert bra.

En rekke saker har også dette året blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie og styret der, noe som til dels reduserer behovet for ordinære styremøter i Falbes gate 18. Blant annet ligger en rekke fellesfunksjoner for sameiene Falbes gate 18 og Dalsbergstien 22 og spørsmål knyttet til ladestasjoner for el-biler og garasjeanlegget ellers til styret i Frydenlund.

Samarbeidet med Dalsbergstien 22
Saker som berører begge sameiene, har i hovedsak blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. I sistnevnte tilfeller blir styrene i begge boligsameiene orientert.

Det har ikke blitt avholdt felles styremøter med Dalsbergstien 22, men i forbindelse med håndteringen av legionellabakterier i vannet møttes de fleste fra begge styrene til et felles møte. Også i noen andre tilfeller har saker blitt diskutert med medlemmer fra styret I Dalsbergstien 22. Dette gjelder typisk sakstyper som også kan komme opp i Falbes gate 18.

Vann og varme
I november 2024 ble det avdekket for høye verdier av legionellabakterier i vannet i sameiene. Dette førte til innkjøp av medisinske dusjhoder som sørger for filtrering av vannet i forbindelse med dusjing. Det var ikke farlig å drikke vannet eller bruke det på andre måter enn dusjing og bading. Noen av disse dusjhodene gikk tette etter kort tids bruk og ble erstattet. Bakteriene virket å ha kommet fra Oslo kommunes vannsystem, og det er ikke noe som tilsier at bakterieinntrengningen hadde noen sammenheng med sameienes vannsystemer. OsloMet opplevde noe lignende like før.

Sameiene anskaffet etter hvert et filtersystem som skal hindre ny inntrengning av bakterier, og dermed også tilsvarende hendelser i framtiden. I februar 2025 var bakterieverdiene nede på forsvarlig nivå, og alle andre tiltak kunne avsluttes. Det er ikke meldt om at noen ble syke som følge av denne saken.

Kostnadene knyttet til saken ble store og førte til behov for en ekstra innkreving av kapital i sameiene. Samlede kostnader for begge sameiene var ca. 1,4 millioner. Innkrevingene dekket ca. 900 000 av dette. Det er lite reserver igjen i Falbes gate 18 på grunn av dette. Utgiftene var knyttet til kjøp av nytt filter til fellesanlegget, innkjøp av dusjhoder og testing av vann.

Styret har ellers ikke registrert større problemer med å få nok varme i seksjonene det siste året. De tilfellene som har oppstått, har vært enkeltstående og blitt håndtert.

Noen få tilfeller av dårlig trykk på vannet og liknende har blitt håndtert fortløpende.

Vannskader og oppussing, utbedring og oppgradering
I år har det også vært noen tilfeller av fukt- og vannskader disse har blitt løpende håndtert. Taklekkasjer i A-, D- og E oppgangene har blitt utbedret av Takpartneren Knudsen AS.

Garasjeporten
I august 2024 rullet en bil inn i veggen ved siden av garasjeporten. Dette førte til skader og forskyvninger på veggen, og en periode ville garasjeporten ikke lukke seg fordi sensorene som skal sørge for at porten ikke lukker seg dersom det er hindringer i veien, stod i feil stilling. Dette ble utbedret, og kostnadene ble dekket av bilens forsikringsselskap etter at sameiets selskap KLP hadde lagt ut først. Bilen tilhørte ingen med garasjeplass i eller annen tilknytning til sameiet.

På vinteren 2025 ble det problemer med motoren til garasjeporten, noe som førte til at porten enkelte ganger ikke lukket seg. Problemet ble utbedret i påvente av ny motor, noe som skulle leveres uten kostnader for sameiet.

I begynnelsen av april 2025 ble imidlertid porten revet løs og fullstendig ødelagt etter at en bil med tilhenger hadde stoppet midt i portåpningen, for så å kjøre videre akkurat da porten gikk ned over hengerfestet. På grunn av plasseringen midt i portåpningen fanget ikke sensorene opp bilen eller tilhengeren, og porten ble revet løs før den rakk å gå opp igjen. Ny port er bestilt, men det er ventetid på leveringen av denne. Kostnadene vil også for dette blir dekket av den aktuelle bilens forsikringsselskap uten kostnader for sameiet.

Andre skader, utbedring og oppgradering
OBOS Prosjekt AS utarbeidet i 2021 og 2022 på oppdrag fra styret i Frydenlund tingsrettslige sameie utarbeidet en tilstandsvurdering med et forslag til en vedlikeholdsplan. Styret har arbeidet videre med å prioritere oppgavene i denne, men arbeid med Legionella og lekkasjer har utsatt dette arbeidet noe.

Heisene
Det har også det siste året vært noen tilfeller der heiser stopper eller på andre måter ikke fungerer. Disse tilfellene skyldes ulike forhold, blant annet at dørene kommer ut av stilling. Enkelte heiser virker mer utsatt for dette enn andre.

I G-oppgangen har vi hatt utfordringer med hærverk, der heisdøren har blitt sparket inn ved et par anledninger. Det var ikke mulig å finne ut hvem som hadde gjort det, men det er noen måneder siden sist det skjedde.

Sameiet har siden januar 2017 hatt avtale med Norsk Heiskontroll om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Det er ikke behov for utskifting eller totalrehabilitering av heisene ennå. Faste kontroller utføres også iht. serviceavtale med TK Elevator Norge.

I 2025 har alarmene på samtlige heiser blitt oppgradert. Ved flere tilfeller fikk Securitas ikke kontakt med alarmsystemene i heisene, så det var kritisk å få løst saken. Personer som sto fast, ville ellers kunne risikert å ikke få tilkalt hjelp.

Hvem som bor i sameiet m.m.
Det er fortsatt et gjennomgående problem i sameiet at styret og forretningsføreren OBOS ikke får vite at seksjoner leies ut, og hvem som bor i seksjoner som ikke brukes av eieren selv, eller hvor det

eventuelt også bor flere enn eieren. Også det siste året har styret ved noen anledninger måttet kontakte eiere, utleiemeglere og andre forvaltere for å få klarlagt hvem som bor eller har vært til stede i seksjoner. I noen tilfeller er det heller ikke meldt inn riktig eller oppdatert informasjon om hvem som forvalter en seksjon. Navnene på postkassen har ikke alltid vært riktige, men dette har bedret seg mye etter at det ble installert nye postkasser.

Styret minner for øvrig om at det følger tydelig av vedtektene § 5 andre ledd at alt av salg, bortleie og utlån av seksjoner skal meldes skriftlig til forretningsføreren, med informasjon om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer. Det samme gjelder ved bortleie eller utlån av boder.

Informasjon til beboere
Nyheter og varsler publiseres på nettløsningen Vibbo, og det er lagt inn mye praktisk informasjon om sameiet der.

Viktige nyheter henges også opp på korktavlene, på utgangsdørene eller andre steder i oppgangen og i heisene.

Vaktmestertjenesten og vektertjenesten
Falbes gate 18 har, sammen med Dalsbergstien 22 og Frydenlund tingsrettslige sameie, avtale med Coor eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et svært godt samarbeid med nåværende vaktmester.

På tilsvarende måte foreligger det en felles avtale med Securitas om levering av vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra, men det har vært en del misnøye med lang utrykningstid. Styret i Frydenlund tingsrettslige sameie har ikke funnet bedre alternativer, og avtalen med Securitas har derfor blitt fornyet.

Søppelhåndtering og -problemer
Også det siste året har relativt mye søppel og andre gjenstander blitt etterlatt i oppgangene, garasjen, bodområdene og andre fellesområder. Dette dreier seg fremdeles om alt fra bygningsavfall, møbler, hvite- og brunevarer, maling og liknende til vanlig småsøppel. Rommet ved siden av garasjen, som brukes i forbindelse med søppelhentingen, blir stadig fullstendig fylt opp med søppel og andre gjenstander, og det må gjennomføres egne bortkjøringer.

Styret minner om at det er forbudt å etterlate noen form for søppel eller andre gjenstander på fellesområdene utenom søppelbeholderne, og at kostnader forbundet med dette kan bli belastet den ansvarlige. Dersom noen har behov for kortvarig lagring av gjenstander, for eksempel i forbindelse med oppussing eller visning, så kontakt styret om saken.

Feilkasting av søppel og forsøpling av søppelrommene er også fremdeles et problem. Søppelrommene fylles av og til opp med papp, søppelposer og annet avfall kastes i beholderne for papp og papir eller på gulvet, og søppelrommene fylles også opp med gjenstander som ikke kan kastes i husholdningsavfallet.

Styret minner på nytt om at dersom beholderne i søppelrommet som ligger til ens egen oppgang, er fulle, er det bare å bruke et annet søppelrom. Si fra til styret dersom det er vanskelig å finne plass til søppelet, og ikke plasser søppelposer på gulvet. Pappesker skal brettes sammen eller rives eller skjæres opp før de kastes, og det skal ikke kastes plastposer i beholdere for papp og papir. Glass- og metallemballasje skal kastes i kommunens konteinere for dette, mens vanlige tomflasker og -bokser skal pantes. Spesialavfall, elektrisk og elektronisk avfall og større gjenstander og annet avfall som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i husholdningsavfallet. For slikt søppel finnes egne ordninger.

Det har ved noen få anledninger vært problemer med søppelhentingen, slik at søppelet ikke har blitt hentet eller hentet for sent, men dette er unntakstilfeller. Tjenesten fungerer ellers bra.

Det ble leid inn konteinere for kasting av privat søppel to ganger også det siste året. Tilbudet har blitt godt benyttet, og det vil bli gjentatt det kommende året.

Brannvarslingssystemet
Styret er ikke kjent med reelle branntilløp det siste året.

Det ble utløst en brannalarm i garasjen 24. april 2025.

Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble utført i mai 2025 av Schneider Electric. Det er ingen tegn til varige feil på anlegget. Det er en del feilmeldinger i systemet, og de følges opp med de enkelte seksjonene.

Styret ber alle være ekstra varsomme med håndteringen av brannfarlig avfall.

Vasketjenester
Leverandøren Rene Trapper AS har stått for vaskingen fra 1. juni 2016. Vaskeordningen har i all hovedsak fungert bra. Det har ikke kommet klager fra noen i Falbes gate 18 på manglende eller dårlig vasking det siste året.

Uønskede hendelser – innbrudd og annet
Det har kun vært noen få registrerte tilfeller av kriminell aktivitet det siste året. Styret har fått noen meldinger om at gjenstander har forsvunnet fra oppgangene, og at sykler er forsvunnet fra sykkelstativet. Det er ikke noe som tilsier noen sammenheng mellom noen av disse tilfellene.

Beboere i flere oppganger har vært plaget av hasjrøyking. Styret minner om at bruk av narkotika fremdeles er i strid med norsk lov, og at slik røyking også kan komme i strid med reglene i eierseksjonsloven og husordensreglene om at bruken av egen seksjon ikke skal være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre.

Festbråk og liknende
Det har vært noen tilfeller av festbråk og liknende også det siste året. Dette har i all hovedsak handlet om enkeltstående tilfeller, og det har stort sett roet seg etter henvendelse fra berørte beboere eller fra Securitas. Styret har også fått vite om tilfeller av festbråk som ikke har blitt meldt inn. Det har ikke vært nødvendig å kreve leieforhold avsluttet eller liknende som følge av slikt bråk.

Feilparkering
Det har vært noen tilfeller av feilparkering, både i indre gård og i garasjen, også det siste året. Dette har stort sett løst seg ved å legge lapp på bilen med varsel om borttauing om det skjer igjen, eller ved å kontakte bileieren.

Styret minner om at parkering av biler og liknende i indre gård eller i garasjen utenfor egen parkeringsplass bare er tillatt eller særskilt tillatelse fra styret eller i forbindelse med transport ved flytting, levering eller bortkjøring av større gjenstander, arbeid som medfører levering eller fjerning av slike gjenstander, og liknende.

Kabel-TV og bredbånd
Sameiet har avtale med Telia om levering av kabel-TV og bredbånd. Den nye avtalen fra 2022 gjør at den enkelte i større grad kan bestemme hva man ønsker av TV og internett i grunnpakka si. De som ønsker det, kan inngå avtale med Telia om levering av raskere bredbånd enn det som ligger i grunnpakka, og andre tjenester Telia tilbyr. Avtalen løper til 2026.

De enkelte beboerne kan også inngå avtale med Lynet om å få installert fiber til sin seksjon. Alle står fritt til å inngå en slik avtale, og den enkelte betaler selv for dette.

Dugnad
Den årlige dugnaden ble i 2025 gjennomført 21. mai. Ny dugnad vil bli gjennomført i 2026.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7042
Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Velkommen til årsmøte i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

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

Dato for årsmøtet:
11. juni 2024 kl. 19:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.7042 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.

Sak 7

Standardiserte navneskilt på inngangsdør og postkasser

Forslag fremmet av:
Øyvind Brigg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Av hensyn til både sikkerhet når det gjelder inngangsdører og estetisk uttrykk på postkasser må Styret igjen kreve at alle leiligheter og postkasser har navneskilt. Provisoriske løsninger med navnelapper ofte håndskrevet er ikke tillatt.

Dette gjelder for alle leiligheter, også utleide.

Eiere er ansvarlige for at dette gjennomføres.

Styrets innstilling

Det følger allerede av sameiets husordensregler at postkassene og inngangsdørene skal merkes med tydelige navneskilt og at papirlapper, pappbiter og lignende ikke kan brukes som slike skilt. Styret ser derfor ikke behov for noen ytterligere presiseringer av dette kravet i reglene.

De aller fleste postkassene har vært merket med tydelige skilt siden det ble installert nye kasser i 2021. Styret følger jevnlig opp med beskjeder i de kassene der det brukes papirlapper eller lignende, og vil følge opp dette videre. Ofte skyldes slike tilfeller at nye beboere ikke vet hvor de skal bestille skilt eller ikke har tenkt på det ennå.

Styret har også lagt ut beskjeder ved dører som ikke er merket, og vil følge opp også dette videre.

Styrets forslag til vedtak er derfor følgende:
Forslaget vedtas ikke.

Forslag til vedtak 1

Alle postkasser og inngangsdør til leiligheter skal utstyres med standard preget navneskilt. Styret minner igjen om at det ikke er tillatt å utstyre inngangsdør og postkasser med påklistrede navnelapper. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Forslag til vedtak 2

Forslaget vedtas ikke.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Husebø Schøyen

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som nestleder:

- Ole Knut Løstegaard

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håvard Andersen
- Mai-Linn Holdt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Cathrine Undhjem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Knut Løstegaard	Falbes Gate 18 C
Styremedlem	Torger Dahl	Orkideveien 2
Styremedlem	Mai-Linn Holdt	Falbes Gate 18 C
Styremedlem	Ingerid Eidesvik Lie	Falbes Gate 18 E
Styremedlem	Ole Husebø Schøyen	Falbes Gate 18 D
Varamedlem	Anne Cathrine Undhjem	Falbes Gate 18 E

Generelle opplysninger om Eiers.Sameiet Falbes Gate 18
Sameiet består av 134 seksjoner.
Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 896242342, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 515

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Sameiets drift og styrets arbeid 2023 - 2024

Styremøter og liknende
Styret har hatt fire vanlige styremøter det siste året. Disse har blitt avholdt med de fleste medlemmene fysisk til stede sammen, mens enkelte ved noen tilfeller har deltatt over telefon. Praktiske avklaringer, befaringer og andre saker som ikke krever formelle styrevedtak, har også dette året løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post, telefon og liknende, ved at noen av styremedlemmene har møttes og tatt hånd om saken, eller av enkeltmedlemmer av styret alene. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene. Dette har stort sett fungert bra.

Styremedlem Torger Dahl solgte sin seksjon i løpet av året, men har fungert videre i styret på vanlig måte.

En rekke saker har også dette året blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie og styret der, noe som til dels reduserer behovet for ordinære styremøter i Falbes gate 18. Blant annet ligger en rekke fellesfunksjoner for sameiene Falbes gate 18 og Dalsbergstien 22 og spørsmål knyttet til ladestasjoner for el-biler og garasjeanlegget ellers til styret i Frydenlund.

Samarbeidet med Dalsbergstien 22
Saker som berører begge sameiene, har i hovedsak blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. I sistnevnte tilfeller blir styrene i begge boligsameiene orientert.

Det har ikke blitt avholdt felles styremøter med Dalsbergstien 22, men i noen tilfeller har saker blitt diskutert med medlemmer fra styret der. Dette gjelder typisk sakstyper som også kan komme opp i Falbes gate 18.

Hvem som bor i sameiet m.m.
Det er fortsatt et gjennomgående problem i sameiet at styret og forretningsføreren OBOS ikke får vite at seksjoner leies ut, og hvem som bor i seksjoner som ikke brukes av eieren selv, eller hvor det eventuelt også bor flere enn eieren. Også det siste året har styret ved noen anledninger måttet kontakte eiere, utleiemeglere og andre forvaltere for å få klarlagt hvem som bor eller har vært til stede i seksjonen. I noen tilfeller er det heller ikke meldt inn riktig eller oppdatert informasjon om hvem som forvalter en seksjon. Navnene på postkassen har ikke alltid vært riktige, men dette har bedret seg mye etter at det ble installert nye postkasser.

Styret er ikke kjent med tilfeller det siste året hvor det har oppstått omfattende festbråk eller skadesaker i forbindelse med at seksjoner har blitt leid ut på kortvarig basis gjennom Airbnb eller liknende tjenester, men enkelte tilfeller av festbråk har skyldtes personer som leier slik kortvarig.

Styret minner for øvrig om at det følger tydelig av vedtektene § 5 andre ledd at alt av salg, bortleie og utlån av seksjoner skal meldes skriftlig til forretningsføreren, med informasjon om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer. Det samme gjelder ved bortleie eller utlån av boder.

Vanntrykk, varme og liknende
Styret har ikke registrert større problemer med å få nok varme i seksjonene det siste året. De tilfellene som har oppstått, har vært enkeltstående og blitt håndtert.

I desember 2022 ble det byttet filter i fellesanlegget for varmtvann etter enkelte problemer med manglende varmtvann. Det ble da også installert en innretning som sørger for høyere temperatur i tappevannet generelt. Dette virker å fungere bra.

Det har ellers oppstått noen få andre tilfeller av for dårlig vanntrykk og problemer med varmtvann, men de gangene dette har skyldtes fellesanlegget, har dette blitt utbedret raskt.

Det har blitt avdekket feil med tilbakeslagsventiler i oppgangene et par ganger det siste året, og dette har blitt løst umiddelbart.

Vannskader og oppussing, utbedring og oppgradering
Arbeidet med utbedring av fuktskader på takområdet rundt ytterveggene på taket utenfor bodområdene øverst i oppgang A og på taket over oppgangene A og B har blitt utført av Nebas AS. Takpapp, isolasjon og metallbeslag har blitt skiftet ut. Annet takareal vil bli ettergått etter hvert.

Det har for øvrig vært få vannskader i seksjoner som følge av lekkasjer og liknende det siste året. De aktuelle sakene skyldes helt ulike forhold, og i noen tilfeller er årsaken ikke funnet. Det er ikke noen tegn til at fellesanlegget svikter på dette området.

Andre skader, utbedring og oppgradering
Dagens postkasser ble installert i 2022. De gir et langt bedre inntrykk av inngangspartiene i sameiet enn de gamle gjorde.

OBOS Prosjekt AS utarbeidet i 2021 og 2022 på oppdrag fra styret i Frydenlund tingsrettslige sameie utarbeidet en tilstandsvurdering med et forslag til en vedlikeholdsplan. Det vil bli arbeidet videre med denne planen.

Den felles takterrassen
Sameiet har en felles takterrasse i oppgang 18 D. I februar 2023 oppstod det lekkasje i en seksjon i 18 D, og det viste seg at vannet kom fra den felles takterrassen. Senere undersøkelser har vist at det flere steder stod vann under hellene og det første laget med belegg. Det er tydelig utført for dårlig arbeid ved tidligere anledninger, blant annet da det ble utført utbedringer i regi av KLP i 2013.

Nebas AS står for utbedringen av terrassen. Arbeidet har blitt noe forsinket som følge av svært mye regn høsten 2023 og deretter en svært snøfull vinter, men har kommet i gang igjen. Gammel papp og gammelt belegg blir fjernet, og det skal legges trevirke i stedet for de gamle steinhellene.

Styret beklager forsinkelsen her, men vil komme tilbake med nærmere informasjon om saken.

Bakgården
Det ble høsten 2021 utført utbedringsarbeider på muren mot naboeiendommene i Sofies gate, og dette har fungert og holdt seg veldig bra. Det har også blitt gjennomført beising av tregjerdet mot en av disse nabogårdene.

Det store treet i bakgården beskjæres jevnlig i samarbeid med nabosameiet i Sofies gate, som får beskåret sitt tre samtidig.

I bakgården er det en boks for å kaste sigarettsneiper, aske og liknende, men denne fylles også opp med annet søppel, noe boksen ikke er beregnet for.

Heisene
Det har også det siste året vært noen tilfeller der heiser stopper eller på andre måter ikke fungerer. Disse tilfellene skyldes ulike forhold, blant annet at dørene kommer ut av stilling. Enkelte heiser virker mer utsatt for dette enn andre.

Sameiet har siden januar 2017 hatt avtale med Norsk Heiskontroll om periodisk sikkerhetskontroll av heisene. Det er ikke behov for utskifting eller totalrehabilitering av heisene ennå. Faste kontroller utføres også iht. serviceavtale med TK Elevator Norge.

Det er planlagt å installere avsporingsbeskyttelse på heisene, men dette arbeidet har blitt utsatt på grunn av de mange kostnadene knyttet til utbedring av lekkasjer.

Informasjon til beboere
Nyheter og varsler publiseres på nettløsningen Vibbo, og det er lagt inn mye praktisk informasjon om sameiet der.

Viktige nyheter henges også opp på korktavlene, på utgangsdørene eller andre steder i oppgangen og i heisene

Vaktmestertjenesten og vektertjenesten
Falbes gate 18 har, sammen med Dalsbergstien 22 og Frydenlund tingsrettslige sameie, avtale med Coor eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et svært godt samarbeid med nåværende vaktmester.

På tilsvarende måte foreligger det en felles avtale med Securitas om levering av vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra, men det har vært en del misnøye med lang utrykningstid. Styret i Frydenlund tingsrettslige sameie har ikke funnet bedre alternativer, og avtalen med Securitas har derfor blitt fornyet.

Søppelhåndtering og -problemer
Også det siste året har relativt mye søppel og andre gjenstander blitt etterlatt i oppgangene, garasjen, bodområdene og andre fellesområder. Dette dreier seg fremdeles om alt fra bygningsavfall, møbler, hvite- og brunevarer, maling og liknende til vanlig småsøppel. Rommet ved siden av garasjen, som brukes i forbindelse med søppelhentingen, blir stadig fullstendig fylt opp med søppel og andre gjenstander, og det må gjennomføres egne bortkjøringer.

Styret minner om at det er forbudt å etterlate noen form for søppel eller andre gjenstander på fellesområdene utenom søppelbeholderne, og at kostnader forbundet med dette kan bli

belastet den ansvarlige. Dersom noen har behov for kortvarig lagring av gjenstander, for eksempel i forbindelse med oppussing eller visning, så kontakt styret om saken.

Feilkasting av søppel og forsøpling av søppelrommene er også fremdeles et problem. Søppelrommene fylles av og til opp med papp, søppelposer og annet avfall kastes i beholderne for papp og papir eller på gulvet, og søppelrommene fylles også opp med gjenstander som ikke kan kastes i husholdningsavfallet.

Styret minner på nytt om at dersom beholderne i søppelrommet som ligger til ens egen oppgang, er fulle, er det bare å bruke et annet søppelrom. Si fra til styret dersom det er vanskelig å finne plass til søppelet, og ikke plasser søppelposer på gulvet. Pappesker skal brettes sammen eller rives eller skjæres opp før de kastes, og det skal ikke kastes plastposer i beholdere for papp og papir. Glass- og metallemballasje skal kastes i kommunens konteinere for dette, mens vanlige tomflasker og -bokser skal pantes. Spesialavfall, elektrisk og elektronisk avfall og større gjenstander og annet avfall som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i husholdningsavfallet. For slikt søppel finnes egne ordninger.

Det har ved noen få anledninger vært problemer med søppelhentingen, slik at søppelet ikke har blitt hentet eller hentet for sent, men dette er unntakstilfeller. Tjenesten fungerer ellers bra.

Det ble leid inn konteinere for kasting av privat søppel to ganger også det siste året. Tilbudet har blitt godt benyttet, og det vil bli gjentatt det kommende året.

Brannvarslingssystemet
Styret er ikke kjent med reelle branntilløp det siste året, men det har vært noen tilfeller der matlaging har ført til røykutvikling, utløst brannalarm og ved et par tilfeller utrykning fra brannvesenet.

Det har det siste året vært få tilfeller av «falske» brannalarmer, og det har ikke vært utløst alarmer med vilje.

Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble i mars 2024 utført av Schneider Electric. Det er ingen tegn til varige feil på anlegget. Enkelte tidligere feilkoblinger i enkeltseksjoner skal nå ha blitt utbedret.

Styret ber for øvrig alle være ekstra varsomme med håndteringen av brannfarlig avfall.

Vasketjenester
Leverandøren Rene Trapper AS har stått for vaskingen fra 1. juni 2016. Vaskeordningen har i all hovedsak fungert bra. Det har ikke kommet klager fra noen i Falbes gate 18 på manglende eller dårlig vasking det siste året.

Uønskede hendelser – innbrudd og annet
Det har kun vært noen få registrerte tilfeller av kriminell aktivitet det siste året. Styret har fått noen meldinger om at gjenstander har forsvunnet fra oppgangene, og at sykler er forsvunnet fra sykkelstativet. Det er ikke noe som tilsier noen sammenheng mellom noen av disse tilfellene.

Noen biler i garasjen har blitt forsøkt brutt opp, og uvedkommende har blitt sett eller funnet i garasjen eller i søppelrom flere ganger.

Beboere i flere oppganger har vært plaget av hasjrøyking. Styret minner om at bruk av narkotika fremdeles er i strid med norsk lov, og at slik røyking også kan komme i strid med reglene i eierseksjonsloven og husordensreglene om at bruken av egen seksjon ikke skal være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre.

Festbråk og liknende
Det har vært noen tilfeller av festbråk og liknende også det siste året. Dette har i all hovedsak handlet om enkeltstående tilfeller, og det har stort sett roet seg etter henvendelse fra berørte beboere eller fra Securitas. Styret har også fått vite om tilfeller av festbråk som ikke har blitt meldt inn. Det har ikke vært nødvendig å kreve leieforhold avsluttet eller liknende som følge av slikt bråk.

Feilparkering
Det har vært noen tilfeller av feilparkering, både i indre gård og i garasjen, også det siste året. Dette har stort sett løst seg ved å legge lapp på bilen med varsel om borttauing om det skjer igjen.

Styret minner om at parkering av biler og liknende i indre gård eller i garasjen utenfor egen parkeringsplass bare er tillatt eller særskilt tillatelse fra styret eller i forbindelse med transport ved flytting, levering eller bortkjøring av større gjenstander, arbeid som medfører levering eller fjerning av slike gjenstander, og liknende.

Kabel-TV og bredbånd
Sameiet har avtale med Telia om levering av kabel-TV og bredbånd. Den nye avtalen fra 2022 gjør at den enkelte i større grad kan bestemme hva man ønsker av TV og internett i grunnpakka si. De som ønsker det, kan inngå avtale med Telia om levering av raskere bredbånd enn det som ligger i grunnpakka, og andre tjenester Telia tilbyr. Avtalen løper til 2026.

De enkelte beboerne kan også inngå avtale med Lynet om å få installert fiber til sin seksjon. Alle står fritt til å inngå en slik avtale, og den enkelte betaler selv for dette.

Dugnad
Den årlige dugnaden ble i 2024 gjennomført 7. mai. Ny dugnad vil bli gjennomført i 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 487 792,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 770 000,- til normal drift og vedlikehold i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18.

Lån
Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Falbesgate 18 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18
ORG.NR. 896 242 342, KUNDENR. 7042

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 989 558	6 734 113	6 788 000	6 970 000
Andre inntekter	3	181 750	2 400	240 420	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 171 308**	**6 736 513**	**7 028 420**	**6 970 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-14 000	-10 625	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-227 960	-219 160	-228 000	-239 000
Konsulenthonorar	7	-6 673	-13 796	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-592 585	-901 977	-770 000	-770 000
Forsikringer		-532 521	-481 786	-530 000	-585 000
Kostnader sameie	14	-5 212 417	-5 593 074	-5 075 000	-4 900 000
Andre driftskostnader	9	-8 255	-6 864	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 822 611**	**-7 455 481**	**-6 861 200**	**-6 752 200**
DRIFTSRESULTAT		**348 697**	**-718 968**	**167 220**	**217 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 742	3 711	0	0
Finanskostnader	11	-1 567	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 175**	**3 711**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**351 872**	**-715 258**	**167 220**	**217 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		351 872	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-715 258		

EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18
ORG.NR. 896 242 342, KUNDENR. 7042
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		43 206	5 274
Kundefordringer		2 070	3 290
Forskuddsbetalte kostnader		184 950	162 622
Driftskonto OBOS-banken		1 257 831	720 670
Sparekonto OBOS-banken		18	18
SUM OMLØPSMIDLER		**1 488 075**	**891 874**
SUM EIENDELER		**1 488 075**	**891 874**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		487 792	135 920
SUM EGENKAPITAL		**487 792**	**135 920**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 428	98 582
Leverandørgjeld		533 456	356 839
Skyldige offentlige avgifter	12	28 200	28 200
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	14	156 165	71 834
Annen kortsiktig gjeld	13	201 035	200 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 000 283**	**755 955**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 488 075**	**891 874**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 204 442	1 254 767

Oslo, 16.05.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Ole Knut Løstegaard /s/ Torger Dahl /s/ Ole Husebø Schøyen /s/

Ingerid Eidesvik Lie /s/ Mai-linn Holdt /s/

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	3 821 960
Brensel	1 661 292
Kapitalinnkalling	768 486
Kabel-TV	587 268
Diverse	142 384
Felleskostnader	8 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 989 558**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Salg av areal til takterasser	178 750
Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**181 750**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 673
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 673**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-322 153
Drift/vedlikehold VVS	-21 488
Drift/vedlikehold elektro	-21 987
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-592 585**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-2 341
Trykksaker	-20
Andre kontorkostnader	-1 229
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-4 485
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-8 255**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 437
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 236
Andre renteinntekter	69
SUM FINANSINNTEKTER	**4 742**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 567
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 567**

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-28 200**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-1 035
Avsatt styrehonorar	-200 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-201 035**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 17/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 9014/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 204 442. Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
Selskapsnummer: 7042 **Selskapsnavn:** Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Organisasjonsnummer: 896242342
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 19:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Stefan Stensrud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.

✓ **Vedtatt. Ole Husebø Schøyen ble protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Standardiserte navneskilt på inngangsdør og postkasser

Fremmet av: Øyvind Brigg

Av hensyn til både sikkerhet når det gjelder inngangsdører og estetisk uttrykk på postkasser må Styret igjen kreve at alle leiligheter og postkasser har navneskilt. Provisoriske løsninger med navnelapper ofte håndskrevet er ikke tillatt.

Dette gjelder for alle leiligheter, også utleide.

Eiere er ansvarlige for at dette gjennomføres.

Styrets innstilling
Det følger allerede av sameiets husordensregler at postkassene og inngangsdørene skal merkes med tydelige navneskilt og at papirlapper, pappbiter og lignende ikke kan brukes som slike skilt. Styret ser derfor ikke behov for noen ytterligere presiseringer av dette kravet i reglene.

De aller fleste postkassene har vært merket med tydelige skilt siden det ble installert nye kasser i 2021. Styret følger jevnlig opp med beskjeder i de kassene der det brukes papirlapper eller lignende, og vil følge opp dette videre. Ofte skyldes slike tilfeller at nye beboere ikke vet hvor de skal bestille skilt eller ikke har tenkt på det ennå.

Styret har også lagt ut beskjeder ved dører som ikke er merket, og vil følge opp også dette videre.

Styrets forslag til vedtak er derfor følgende:
Forslaget vedtas ikke.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alle postkasser og inngangsdør til leiligheter skal utstyres med standard preget navneskilt. Styret minner igjen om at det ikke er tillatt å utstyre inngangsdør og postkasser med påklistrede navnelapper. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget vedtas ikke.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ole Husebø Schøyen

Følgende stilte til valg:
Ole Husebø Schøyen

Nestleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ole Knut Løstegaard

Følgende stilte til valg:
Ole Knut Løstegaard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Andersen

Følgende stilte til valg:
Håvard Andersen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mai-Linn Holdt

Følgende stilte til valg:
Mai-Linn Holdt

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Cathrine Undhjem

Følgende stilte til valg:
Anne Cathrine Undhjem

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen: Stefan Stensrud /s/
Protokollvitne: Ole Husebø Schøyen /s/

VEDTEKTER
for
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Adresse: Falbesgate 18, 0170 Oslo

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 30.11.2010.
Endret 30.11.2010, på ordinært sameiermøte 22.03.2012 og på ekstraordinært sameiermøte 27.05.2014, på ordinært årsmøte 15.04.2015, ordinært årsmøte 25.04.2018 og årsmøte 30.04.2019.

§ 1 *Navn*
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

§ 2 *Hva sameiet omfatter*
Eierseksjonssameiet Falbesgate 18 (heretter sameiet) omfatter eiendommen gnr. 217 bnr. 515 i Oslo kommune, heretter "Eiendommen", med påstående bygning.

Sameiet består av ett bygg med totalt 137 seksjoner. 132 av seksjonene er boligseksjoner, og 5 er næringsseksjoner, 3 av disse garasjeseksjoner.

Utomhusarealet rundt bnr. 515 er del av eiendommen gnr. 217 bnr. 516 og disponeres av sameiet sammen med Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22, heretter kalt "Sameiet Dalsbergstien 22". Utomhusarealet disponeres i fellesskap av de to sameiene. Dette er nærmere regulert i vedtektene for Frydenlund Tingsrettslig Sameie, som er et tingsrettslig sameie for gnr. 217 bnr. 516.

Et underjordisk garasjeanlegg strekker seg under de tre eiendommene gnr. 217 bnr. 514, 515 og 516. Garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Det er tinglyst en erklæring om bruksrett i garasjeanlegget mellom de tre sameiene.

Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den eller de bruksenhetene vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenhetene består av en hoveddel, som er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Balkonger eller terrasser inngår i bruksenhetene som tilleggsdeler. Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De delene av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 *Formål*
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Formålet kan bare endres til et annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven § 21.

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

§ 4 *Fysisk bruk av eierseksjonene*
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som parkeringsplass og boder.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Næringsseksjonene nr. 135, 136 og 137 kan kun benyttes til parkering. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 *Rettslig rådighet over eierseksjonene*
Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtektene og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Eierne av parkeringsplassene eier bare en ideell andel av en parkeringsseksjon, og de kan kun pantsette, selge og leie ut sin ideelle andel av parkeringsseksjonen.

En hel boligseksjon kan leies ut gjennom korttidsutleie inntil 60 døgn i året. Korttidsutleie er utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Alt salg, bortleie og utlån av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer. Det samme gjelder for bortleie og utlån av boder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6 *Boder*
Bodene på eiendommen gnr. 217 bnr. 515 er del av fellesarealet i sameiet.

Sameiet har i tillegg enerett til bruk av en andel av bodene på eiendommen gnr. 217 bnr. 516 og 8 boder i Sameiet Dalsbergstien 22 på gnr. 217 bnr. 514. Dette følger av en tinglyst erklæring og er også regulert i vedtektene for Sameiet Dalsbergstien 22. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 1.

§ 7 *Årsmøtet*
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgivere har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Styremedlemmene og sameiets forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

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

behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra sakene nevnt i fjerde ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

a) styrets årsberetning
b) styrets regnskap
c) valg av styre
d) budsjett for kommende år

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 8 *Ekstraordinært årsmøte*
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter et skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til et ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for et ordinært årsmøte etter § 7.

§ 9 *Årsmøtets vedtak*
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett etter sin sameiebrøk, jf. § 2 femte ledd.
Med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene, gjelder det som flertallet av stemmene er avgitt for, som årsmøtets beslutning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Er stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:
a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
a) plikt for eierne av bestemte seksjoner til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15
Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 10 *Styret*
Sameiet skal ha et styre på 5 til 8 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges av årsmøtet.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene velges de kandidatene som oppnår flest stemmer, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette eller inngå avtale med forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn eller godtgjørelse for dem, føre tilsyn med at de oppfyller pliktene sine og si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret kan treffe alle vedtak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet, og sette i gang alle tiltak som ikke krever samtykke fra årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller vedtak fra årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må mer enn en tredjedel av styremedlemmene stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll fra møtene sine. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede på møtet.

§ 11 *Styrets adgang til å forplikte sameiet*
Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett ytterligere styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12 *Ordensregler m.m.*
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre vanlige ordensregler for sameiet. En kopi av husordensreglene, vedtektene og generell informasjon om sameiet skal i forbindelse med eierskifte eller innflytting utleveres fra forretningsfører til nye eiere og leietakere i sameiet. I pakken skal det også medfølge et postkasseskilt. Kostnadene ved dette skal dekkes av den aktuelle seksjonseieren.

Dersom eieren eller leietakeren ikke benytter det tilsendte postkasseskiltet, kan styret gjøre oppmerksom på dette ved et skriv i postkassen. Om forholdet ikke er rettet opp innen 4 uker etter at dette skrivet er levert, kan styret be forretningsføreren sende ut en ny informasjonspakke. Tilhørende ny faktura sendes eieren av seksjonen.

§ 13 *Vedlikehold av bruksenheter*
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet forsvarlig ved like i samsvar med eierseksjonsloven § 32, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.
Parkeringsplasser og boder driftes og vedlikeholdes i fellesskap etter en særskilt avtale som sameiet har inngått med Sameiet Dalsbergstien 22 og Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Drift og vedlikehold som utelukkende knytter seg til parkeringsplasser og boder, fordeles på den enkelte sameier ut fra hvor mange parkeringsplasser eller boder vedkommende sameier har bruksrett til.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å utføre vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 *Vedlikehold av fellesareal m.m.*
Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides et forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealene, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til et fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til et påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Det kan monteres utstyr for videoovervåkning på fellesarealene, inkludert garasjeområdene, for å forebygge innbrudd, hærverk og lignende forhold, sikre spor og foreta identifikasjon av uvedkommende. Styret plikter å sørge for nødvendig konsesjon for slik overvåkning og ellers å sikre at aktivitetene skjer i samsvar med lov og forskrift.

§ 15 *Felleskostnader*
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf. § 18
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner, inkludert heiser og adkomstarealer
d) kostnader til vaktmestertjenester
e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter
f) utgifter knyttet til sameiets andel i Frydenlund Tingsrettslig Sameie.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en eier eller bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier eller bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn det som ellers følger av denne paragrafen. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

Kostnader som utelukkende knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeanlegget og boder, fordeles på den enkelte sameier ut fra hvor mange parkeringsplasser eller boder vedkommende sameier har bruksrett til, jf. § 13 andre ledd.

De kostnadene som utelukkende knytter seg til boligseksjonene og næringsseksjonene som ikke anvendes til parkeringsplasser, skal kun fordeles på disse seksjonene og ikke på de næringsseksjonene som anvendes til parkeringsplasser.

Kostnader som knytter seg til oppgangene, som trappevask og kostnader knyttet til heiser eller lignende, skal ikke fordeles på næringsseksjonene, snr. 1 og 2, da de har egen inngang fra gateplan.

§ 16 *Betaling av felleskostnader*
Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.
Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Dersom en sameier ikke betaler den fastsatte andelen av fellesutgiftene, skal dette regnes som et mislighold fra sameierens side.

Hver eierseksjon skal svare med en sikkerhetsobligasjon på 1 G for fremtidige utgifter til fellesskapet. For garasjeplasser svares en pantobligasjon på 1/10 G.

§ 17 *Ansvar utad*
Den enkelte sameier hefter for sameiernes felles ansvar og forpliktelser ut fra sin sameierbrøk.

§ 18 *Forsikring*
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i et godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at det tegnes forsikring og betales forsikringspremie.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19 *Mislighold og fravikelse*
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Den skriftlige advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Dette gjelder også overfor beboere eller brukere som ikke er sameiere.

§ 20 *Lov om eierseksjoner*
For øvrig gjelder lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FALBES GATE 18

§ 1 STØY

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. Naboene skal varsles i forbindelse med større fester og lignende. Ved større oppussingsarbeider skal det henges opp varsel i den aktuelle oppgangen og de nærmeste oppgangene.

Støyende arbeid, som vedvarende bruk av drill, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 21.00 og på søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl. 10.00.

Styret kan etter forespørsel gi samtykke til unntak fra andre ledd dersom behov for rask utbedring av skader, søkerens arbeidssituasjon eller annen saklig grunn tilsier det.

§ 2 INNENDØRS FELLESAREALER

Bruken av de innendørs fellesarealene skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Det er ikke tillatt å røyke i noen av de innendørs fellesarealene, og arealene skal ikke brukes til lek. Avfall kan kun plasseres i konteinerne som er avsatt til dette.

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Nødutganger og vinduer på fellesarealene skal holdes lukket.

Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppgangene, korridorene, garasjen, bodområdene utenfor de enkelte bodene, på taket av bodene eller på de innendørs fellesarealene ellers, med unntak for sykkelbodene og andre steder det er avsatt plass til lagring av gjenstander. Forbudet gjelder ikke vanlige dørmatter, tørkefiller og lignende.

Eventuell utsmykking på etasjeplatå skjer på eget ansvar og krever samtykke fra styret og beboerne i etasjen.

Alle postkasser og leilighetsdører skal merkes med tydelige navneskilt. Papirlapper, pappbiter og liknende kan ikke brukes.

Den som oppdager skader, utbrente lyspærer og lignende på fellesarealene, skal melde fra til oppgangsansvarlig eller styret dersom forholdet ikke blir utbedret innen 14 dager. Det skal varsles umiddelbart ved vannskader og andre alvorlige skader. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å gjøre rent etter seg ved tilsmussing av innvendige fellesarealer.

§ 3 UTENDØRS FELLESAREALER

Bruken av de utendørs fellesarealene skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade

eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Det er ikke tillatt å plassere avfall noe sted på de utendørs fellesarealene, med mindre det er avsatt særskilt plass til dette.

Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativene.

Kjøring, parkering og hensetting av motorkjøretøyer på utendørs fellesarealer er kun tillatt i korte perioder i forbindelse med transport av gjenstander eller utføring av håndverkertjenester, eller etter samtykke fra styret. Langvarig kjøring, parkering eller hensetting krever samtykke fra styret.

§ 4 BRUK AV DE ENKELTE SEKSJONENE

Bruken av de enkelte seksjonene skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere.

Alle rom må til enhver tid holdes såpass oppvarmet at vann ikke fryser.

Oppvaskmaskiner skal ha nødvendig lekkasjesikring i henhold til gjeldende regelverk.

Ventilasjonsanlegget av merket Flexit må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Kjøkkenventilatoren må alltid gå minimum på laveste hastighet, utenom når det utføres arbeid eller rengjøring på ventilatoren.

Brannvarsler tilknyttet felles brannvarslingsanlegg skal ikke fjernes eller på annen måte kobles ut.

Det er ikke tillatt å riste eller banke klær, tepper og annet tøy ut av vinduer eller fra balkong.

§ 5 DYREHOLD

Dyrehold skal godkjennes av styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Hunder skal alltid holdes i bånd på fellesområdene, og ekskrementer skal fjernes med pose som kastes i søppelkasser. Fugler skal ikke mates på terrasser og fellesområder.

§ 6 FASADE

Det kan ikke gjøres endringer på fasadene uten samtykke fra styret.

§ 7 EGNE TERRASSER

Bruken av egne terrasser skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Innretninger, møbler og annet på terrassen må være tilstrekkelig sikret. Skrot, tomme pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

Bare elektriske griller og gassgriller kan brukes på terrassene.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å holde sluk og avløp åpne og ellers foreta et forsvarlig vedlikehold av egne terrasser.

§ 8 FELLES TAKTERRASSER

De felles takterrassene kan benyttes fra kl. 09.00 til kl. 23.00. Bruken skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. For øvrig gjelder § 7 første og andre ledd for bruken av terrassene.

§ 9 ANTENNEANLEGG

Oppsetting av synlig parabolantenne er ikke tillatt. Det samme gjelder inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget.

§ 10 BODENE

Bodene skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander. Det er ikke adgang til noen form for overnatting eller annet langvarig opphold for personer i boder eller områder tilknyttet bodene. Heller ikke er det adgang til noen form for oppbevaring av dyr.

Det er ikke tillatt å installere lamper eller andre elektriske installasjoner i boder eller områder tilknyttet bodene eller å oppbevare gass, luktsterke gjenstander eller brannfarlig eller eksplosjonsfarlig væske i bodene.

Dørene inn til bodarealet skal alltid være låst.

§ 11 GARASJEN

Parkering i garasjen skal kun skje på egne oppmerkede plasser.

Garasjeplassene skal alltid holdes ryddige, og bensinsøl, oljesøl og lignende skal straks fjernes. Dekk, skibokser og lignende skal ikke oppbevares løst i garasjen. Bruk av åpen flamme skal ikke forekomme i garasjeanlegget.

Alle brukerne av garasjen plikter å hindre at uvedkommende får tilgang til garasjeanlegget.

Det er ikke anledning til å montere noen anretning som hyller eller oppheng i tilknytning til de enkelte garasjeplassene.

§ 12 GJESTEPARKERING M.M.

Det er ingen gjesteparkering i garasjeanlegget. Gjester skal parkere på parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Eksterne håndverkere kan parkere i garasjen på dagtid, men etter anvisning fra styret.

Lån av parkeringsplasser skal merkes med synlig lapp i vinduet.

§ 13 AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal behandles i samsvar med Oslo kommunes til enhver tid gjeldende retningslinjer for dette.

Husholdningsavfall og papp- og papiravfall legges i de søppelkonteinerne som er merket for slikt avfall. Avfallet skal pakkes så kompakt som mulig, og husholdningsavfall skal være innpakket i plastposer.

Kun papp og papir skal legges i konteinerne som er merket for denne typen avfall. Tørkepapir skal kastes som matavfall eller restavfall.

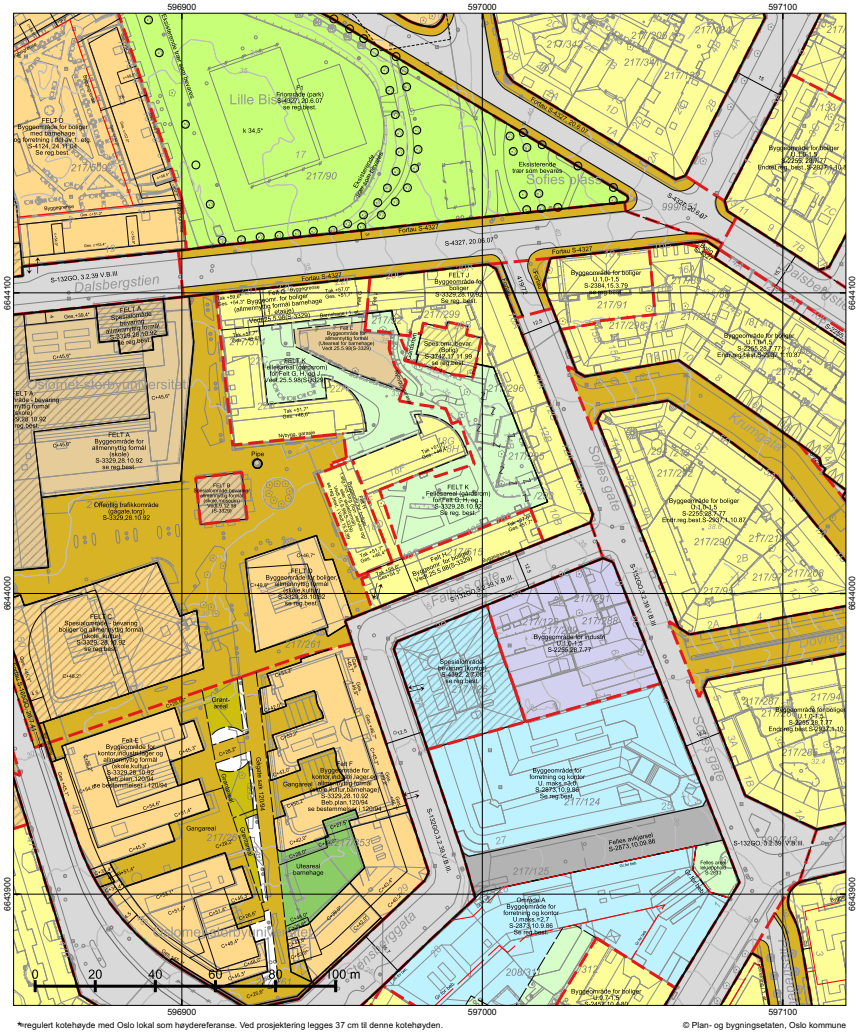
Annet avfall enn husholdningsavfall, papp og papir må den enkelte sameier levere til kommunens miljøstasjoner, innsamlingsbeholdere eller lignende.

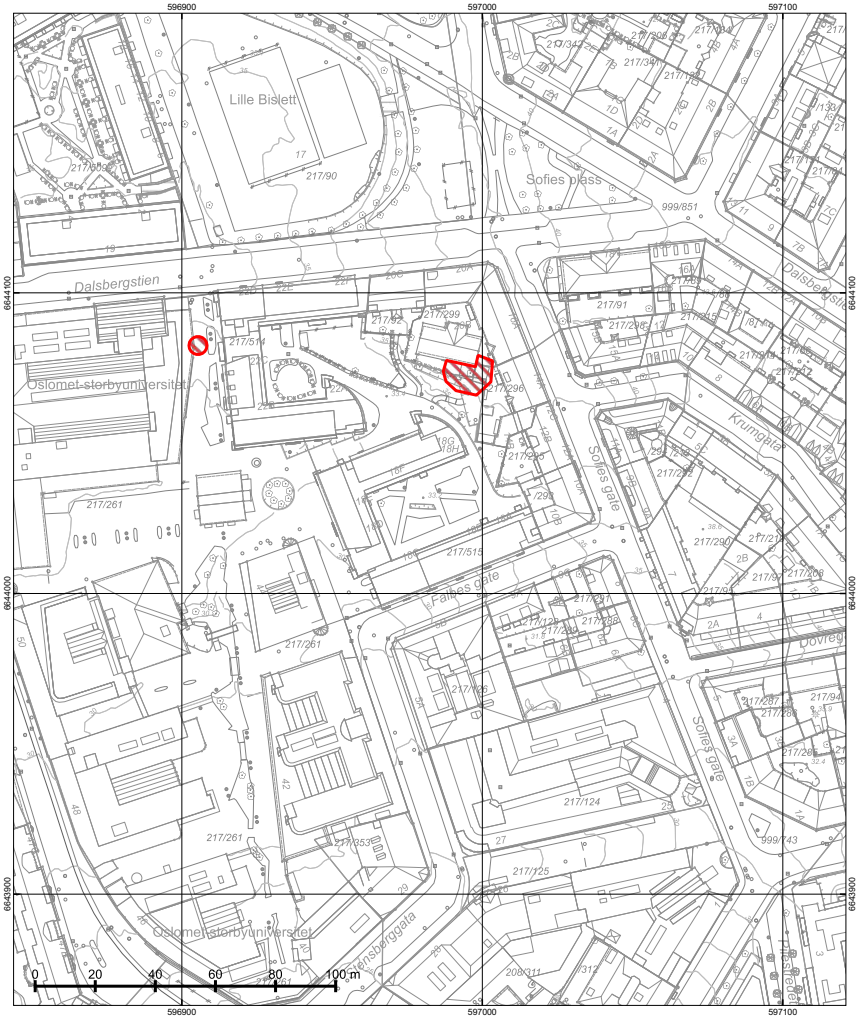
§ 14 ØKONOMISK ANSVAR

Brudd på husordensreglene kan medføre økonomisk ansvar dersom bruddet medfører kostnader for sameiene eller andre.

April 2018.

Vedtatt på ordinært sameiermøte 22/3-2012, endret på sameiermøte april 2016, årsmøte april 2018 og årsmøte 2019. årsmøte juni 2023.


596900
597000
597100
6644100
6644000
6643900
Lille Bl
Dalsbergstien
Solles gate
Fortau S-4327
Fritområde (park)
S-4327, 20.05.07
se reg.best.
Eksisterende trær som bevares
Byggeområde for bolig
Byggeområde for bolig
Byggeområde for bolig



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

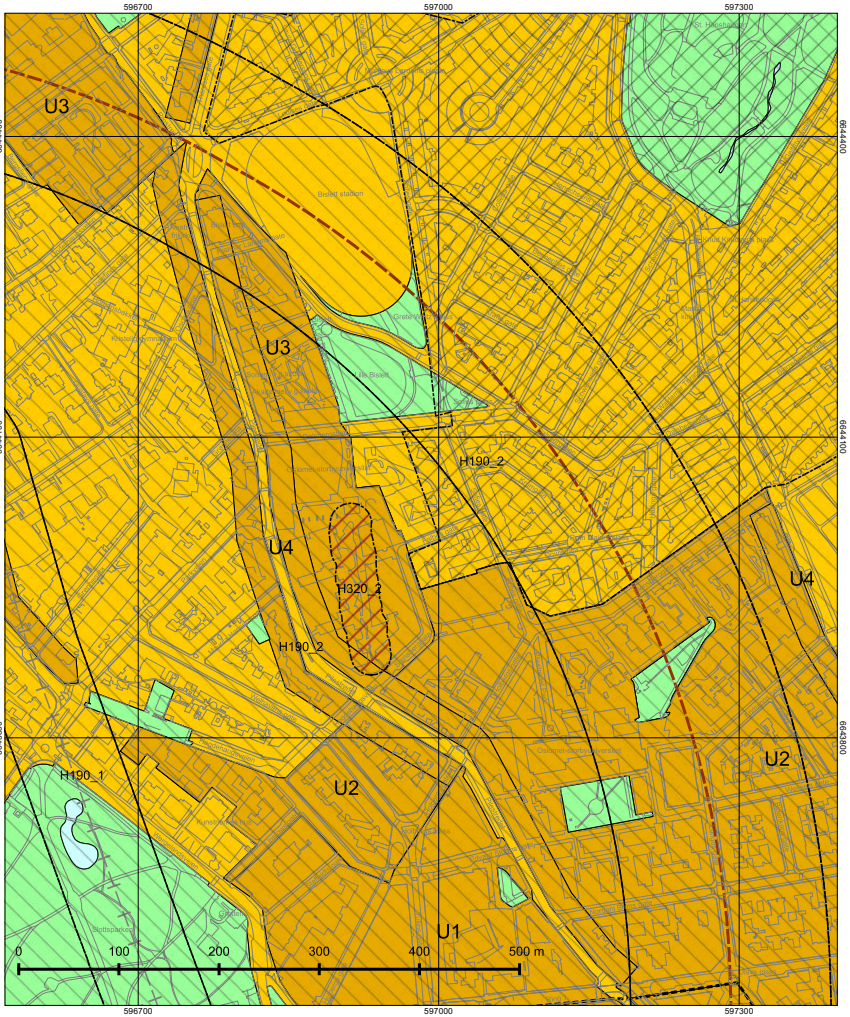
Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144242/ 86513716
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
Adresse: FALBES+GATE+18A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/515

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144242/86513716
Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7040
Frydenlund Tingsrettslig SE

Velkommen til årsmøte i Frydenlund Tingsrettslig SE

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

Dato for årsmøtet:
11. juni 2024 kl. 18:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vurdering av sameiets kostnader
7. Få stoppet feiing av Oslo met på søndager/ettermiddager
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Frydenlund Tingsrettslig SE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.7040 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Vurdering av sameiets kostnader

Forslag fremmet av:
Jan Hartvig Taasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker en totalvurdering av sameiets kostnader og som andre tidligere har nevnt vurdere å sette avtaler ut på anbud for å få best mulig pris på snømåking, gartnertjenester osv. ekstraordinære innkrevinger har kommet hyppig de siste årene og dette må vi få kontroll på.

Styrets innstilling

Styret går gjennom sameiets avtaler som en del av sitt generelle virke, men vil ta en samlet gjennomgang. Det meste av snørydding og gartnertjenester utføres for øvrig av vaktmesteren med eventuell bistand av andre

i Coor. Behovet for ekstra innkrevinger av felleskostnader har vært knyttet til behov for omfattende og raske utbedringer og store økninger av kommunale avgifter, altså situasjoner der sameiene har hatt behov for penger raskt.

Styrets forslag til vedtak:
Styret går gjennom sameiets avtaler med tanke på mulige innsparinger.

Forslag til vedtak 1

Totalvurdering av dagens driftskostnader og forslag til tiltak for å redusere sameiets utgifter i fremtiden.

Forslag til vedtak 2

Styret går gjennom sameiets avtaler med tanke på mulige innsparinger.

Sak 7

Få stoppet feiing av Oslo met på søndager/ettermiddager

Forslag fremmet av:
Jan Hartvig Taasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Feiing skjer som vi vet hver søndag kveld, og ellers på ettermiddagene på oslo met området. Dette er meget plagsomt og etter min mening i strid med helligdag/søndagsfreden. Dette har vært klaget inn før og må i år tas tak i.

Styrets innstilling

Styrene i Falbes gate 18 og Frydenlund tingsrettslige sameie har flere ganger vært i kontakt med OsloMet og KLP om spørsmålet om tidspunktene for feiing, men svaret har gjennomgående vært at OsloMet har behov for å feie området på tidspunkter det er få studenter eller andre til stede der. Dette er selvsagt et saklig hensyn og poeng. For øvrig skal det nokså mye til før slik aktivitet regnes som ulovlig etter naboloven eller loven om helligdager og helligdagsfred.

Styret har under alle omstendigheter ingen myndighet eller faktisk mulighet til å nekte eller hindre denne feiingen, og forslaget kan derfor ikke vedtas slik det er formulert. Imidlertid vil styret på nytt ta opp saken med OsloMet og da særlig vise til behovet for fred på helligdager (noe som også er gjort tidligere).

Styrets forslag til vedtak:
Styret tar på nytt opp med OsloMet spørsmålet om feiing på kvelder og søndager og viser særlig til beboernes behov for fred på helligdager.

Forslag til vedtak 1

Stoppe feiing av Oslo met områder på søndager og helst etter arbeidstid på ukedager.

Forslag til vedtak 2

Styret tar på nytt opp med OsloMet spørsmålet om feiing på kvelder og søndager og viser særlig til beboernes behov for fred på helligdager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Knut Løstegaard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Cathrine Undhjem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Knut Løstegaard	Falbes Gate 18 C
Styremedlem	Martin Berg	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Bjørn Pickhardt	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Ole Husebø Schøyen	Falbes Gate 18 D
Varamedlem	Anne Cathrine Undhjem	Falbes Gate 18 E

Generelle opplysninger om Frydenlund Tingsrettslig SE
Frydenlund Tingsrettslig SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996242358, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Frydenlund Tingsrettslig SE har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er PWC.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Sameiets drift og styrets arbeid 2023/2024

Styremøter og liknende
Styret har hatt to vanlige styremøter det siste året. Saker som ikke krever formelle styrevedtak, har løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post og telefon, eller ved at enkeltmedlemmer av styret har tatt seg av saken. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene.

Saker som gjelder fellesløsninger for begge boligsameiene, Falbes gate 18 og Dalsbergstien 22, og saker som gjelder garasjeområdet, blir i stor grad håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. Det siste gjelder blant annet forvaltningen av ordningen med ladestasjoner for el-biler og betalingsløsningen for dette.

Ladestasjoner for el-biler
I perioden 2018/2019 ble det installert ladestasjoner for el-biler i garasjen. Det er etablert infrastruktur som gjør det mulig å tilby alle parkeringsplassene en slik løsning. Det er installert noen flere ladestasjoner enkeltvis også det siste året. De enkelte garasjeplasseierne betaler selv for dette. Til sammen er det montert ladere tilknyttet ca. 70 av de 108 privateide garasjeplassene.

Hver ladestasjon har en tilknyttet strømmåler. Garasjeplasseiere med ladestasjoner oppretter bruker hos SmartCharge, og strømkostnadene belastes de enkelte eierne direkte. Sameiet har inngått en serviceavtale for anlegget med Datek. Avtalen omfatter jevnlig ettersyn og vedlikehold av ladestasjonene. Kostnadene for dette dekkes av garasjeplasseierne med ladestasjoner.

Det har kommet spørsmål om strømprisen for lading kan bli spotpris i stedet for fastpris. Current, som står for administrasjonen av ladesystemet, har bekreftet at det nå er mulig å få spotpris, men det tilkommer da et påslag. Styret vil sende ut nærmere informasjon om dette.

Garasjeporten
Garasjeporten fungerer stort sett utmerket, men noen ganger fører snø og is som samler seg i åpningspartiet i garasjen, og må fjernes fysisk, til at porten ikke lukker seg. På grunn av de store snømengdene i vinter skjedde dette oftere enn vanlig en periode. Styret ber alle passe på at større snømengder eller isklumper ikke bli liggende rett ved garasjeåpningen. Fjern gjerne snø fra egen bil før du kommer til porten.

Ved noen få anledninger har porten av ukjent årsak blitt stående åpen, men dette har vært helt kortvarig og blitt ordnet fort.

Feilparkerte kjøretøy
Sameiet har stadig problemer med feilparkerte biler og andre kjøretøy, både i garasjen og i indre gård. Dette gjelder både garasjeplasseiere og -leietakere som parkerer på feil plass, gjester som parkerer i området uten tillatelse, og i noen få tilfeller helt uvedkommende som kommer seg inn på området og parkerer. Det forekommer også at håndverkere og andre tjenesteytere parkerer feil og sperrer for adkomst.

Ved ulovlig parkering har styret eller vaktmesteren gjentatte ganger vært i kontakt med bileiere, håndverkere og andre for å få flyttet biler. Det er satt opp skilt med informasjon

om «parkering forbudt», samt at borttauing vil skje på eiers regning. Blir feilparkerte biler ikke flyttet innen kort tid etter at det er meldt fra, kan borttauing bli iverksatt uten videre varsel.

Innbrudd, skadeverk og sikring
Det har heldigvis vært lite kriminell aktivitet i sameiet det siste året, men noen biler har blitt forsøkt brutt opp, og uvedkommende har blitt sett eller funnet i garasjen eller i søppelrom flere ganger.

Ellers har noen sykler og andre gjenstander også det siste året forsvunnet fra sameienes fellesområder.

Beboerne oppfordres til ikke å slippe ukjente inn i sameiene uten at ærendet deres er klarlagt, og alle oppfordres innstendig til å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen når porten er åpen.

Det har vært noen tilfeller av skader på gangporten ved Dalsbergstien 22 (barnehagen) også det siste året. Dette har medført behov for reparasjoner og dermed kostnader. Styret kan ikke si sikkert om dette skyldes forsøk på å holde porten åpen, rent skadeverk eller noe annet. Den som påfører porten slike skader, kan bli erstatningsansvarlig.

Det ble for noen år siden montert dekkplater for å forhindre at porter kan brytes opp, og oppgangsdørene ble forsterket med metallister. Dørlistene har også festet bedre eller byttet ut. Andre nødvendige tiltak vil vurderes fortløpende.

Vektertjenesten
Sameiet har avtale med Securitas om vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra, men i noen få tilfeller har det vært noe misnøye med lang utrykningstid.

Styret har ikke funnet noe bedre avtaletilbud, og avtalen med Securitas ble dermed forlenget.

Søppelproblemer og -håndtering
Sameiet opplever stadig mye forsøpling, både av inne- og uteareal. Sigarettsneiper, snus, poser med hundeavføring, søppelposer, møbler, maling, flasker og andre gjenstander etterlates i garasjen og på andre fellesområder, både inne og ute, noe som er lite trivelig for andre og kan øke risikoen for skadedyr i sameiet. Det koster også tid og penger for sameiet å få dette fjernet. Rommet ved siden av garasjen, som brukes i forbindelse med søppelhentingen, blir stadig fylt opp med søppel og andre etterlatte gjenstander, og det må gjennomføres egne bortkjøringer.

Styret minner om at det er forbudt å etterlate noen form for søppel eller andre gjenstander på fellesområdene utenom søppelbeholderne, og at kostnader forbundet med dette kan bli belastet den ansvarlige.

Det er også viktig at søppel blir sortert i tråd med reglene og retningslinjene fra Oslo kommune. Det er fortsatt mye feilsortering av søppel i sameiene, noe som har blitt påpekt. Større gjenstander og annet som ikke går i vanlige søppelposer, glass- og metallemballasje, flasker og bokser med pant, elektrisk og elektronisk avfall og spesialavfall skal ikke kastes i restavfallet. Pappesker skal skjæres eller rives opp eller

brettes slik at de ikke blokkerer dunkene for papp og papir. Styret viser her ellers til oppslagene i søppelrommene og annen utsendt informasjon om søppelhåndtering.

Det har ved noen få anledninger vært problemer med søppelhentingen, slik at søppelet ikke har blitt hentet eller hentet altfor sent, men dette er unntakstilfeller. Tjenesten fungerer ellers bra.

Det ble også det seneste året leid inn konteinere for kasting av privat avfall to ganger. Konteinerne ble som vanlig plassert i indre gård, og tilbudet ble godt benyttet. Dette vil derfor bli gjentatt også det neste året.

Heisene
Påkrevet offentlig heiskontroll gjennomføres jevnlig for alle heisene i begge sameiene. Faste kontroller utføres også iht. serviceavtale med TK Elevator Norge. Heisene håndteres ellers av de to eierseksjonssameiene.

Vann og varme
Styret har ikke registrert større problemer med å få nok varme i seksjonene det siste året. De tilfellene som har oppstått, har vært enkeltstående og blitt håndtert.

I desember 2022 ble det byttet filter i fellesanlegget for varmtvann etter enkelte problemer med manglende varmtvann. Det ble da også installert en innretning som sørger for høyere temperatur i tappevannet generelt. Dette virker å fungere bra.

Noen få andre tilfeller av dårlig trykk på vannet og liknende har blitt håndtert fortløpende.

Brannvarslingssystemet
Styret er ikke kjent med reelle branntilløp det siste året, men det har vært noen tilfeller der matlaging har ført til røykutvikling, utløst brannalarm og ved et par tilfeller utrykning fra brannvesenet.

Det har ellers vært svært få «falske» brannalarmer, og ingen slike alarmer har blitt utløst med vilje.

Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Schneider Electric i mars 2024. Feilkoblinger og liknende har blitt eller vil bli utbedret. For øvrig har det vært ganske få feil på brannvarslingsanlegget det siste året, men sameiene har slitt med å få tilgang til noen enkeltseksjoner med feil.

Felles varslingsløsninger
Felles informasjon publiseres og sendes registrerte beboere og garasjeplasseiere gjennom nettløsningen Vibbo og gjennom oppslag fra styret.

Vaktmestertjeneste
Sameiet har en avtale med Coor Eiendomsdrift AS, tidligere Obos eiendomsdrift AS, om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak veldig bra, og styret har et svært godt samarbeid med nåværende vaktmester.

Felles avtale om kabel-TV og internett
Sameiene har avtale om felles levering av kabel-TV og internett med Telia. Denne avtalen håndteres gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie, men gjelder kun eierne og beboerne i de to boligsameiene.

Garasjevask
Den årlige garasjevasken ble gjennomført i mai 2024. Noen biler hadde ikke blitt fjernet, noe som i stor grad skyldtes at eierne var bortreist, men det er ikke meldt inn at dette skapte problemer for gjennomføringen. Ny garasjevask vil bli gjennomført i 2025.

Dugnad
Den årlige dugnaden i sameiene for 2023 ble gjennomført 6. juni 2023 og for 2024 7. mai 2024. Mange møtte opp, men oppmøtet var noe lavere i 2024. Fellesarealene ble ryddet og rengjort.

Annet vedlikehold
Styret har en innhentet tilstandsvurdering med et utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS og skal arbeide videre med dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 304,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter
Det er budsjettert med kr. 2 710 000,- i kommunale avgifter i 2024. Dette tilsvarer en økning på ca. 20% fra 2023.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Lån
Frydenlund Tingsrettslig SE har lån ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Frydenlund Tingsrettslig Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenlund Tingsrettslig Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE
ORG.NR. 996 242 358, KUNDENR. 7040

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 857 860	8 665 137	8 858 000	9 927 000
Ladeinntekter EL-bil		54 238	47 477	0	0
Andre inntekter	3	1 400 000	1 177 440	0	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 312 098**	**9 890 054**	**8 858 000**	**10 927 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 656	-8 213	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-29 193	-28 065	-29 000	-31 000
Konsulenthonorar	5	-26 988	-143 900	0	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-241 972	-342 471	-270 000	-270 000
Kommunale avgifter	7	-2 267 985	-2 147 095	-2 530 000	-2 710 000
Energi/fyring	8	-3 893 310	-4 678 649	-4 200 000	-3 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 273 189	-1 136 125	-1 150 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	9	-1 910 250	-1 737 892	-1 633 000	-1 816 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 651 542**	**-10 222 411**	**-9 820 000**	**-9 894 500**
DRIFTSRESULTAT		**660 556**	**-332 357**	**-962 000**	**1 032 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 630	333	0	0
Finanskostnader	11	-39 224	-5 300	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-35 594**	**-4 967**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**624 962**	**-337 324**	**-962 000**	**1 032 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		304	0		
Udekket tap		0	-337 324		
Reduksjon udekket tap		624 658	0		

FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE
ORG.NR. 996 242 358, KUNDENR. 7040

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 140	535
Kundefordringer		0	68
Forskuddsbetalte kostnader		422 418	391 918
Andre kortsiktige fordringer	12	1 113 750	1 500
Driftskonto OBOS-banken		116 260	181 213
Sparekonto OBOS-banken		109	4 550
SUM OMLØPSMIDLER		**1 655 678**	**579 784**
SUM EIENDELER		**1 655 678**	**579 784**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	304	0
Udekket tap		0	-624 658
SUM EGENKAPITAL		**304**	**-624 658**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 600	7 000
Leverandørgjeld		1 646 774	1 197 442
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 655 374**	**1 204 442**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 655 678**	**579 784**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2024
Styret i Frydenlund Tingsrettslig Sameie

Ole Knut Løstegaard /s/ Martin Berg /s/ Bjørn Pickhardt /s/

Ole Husebø Schøyen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader 7041 og 7042 (UT7040)	8 479 860
Felleskostnader garasjer (GA7040)	252 000
Felleskostnader felles (FE7040)	126 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 857 860**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkallinger	1 400 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 400 000**

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 988
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 988**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 135
Drift/vedlikehold VVS	-8 324
Drift/vedlikehold elektro	-48 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 411
Drift/vedlikehold heisanlegg	-406
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 171
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 707
Kostnader dugnader	-6 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-241 972**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 245 754
Renovasjonsavgift	-1 022 231
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 267 985**

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-402 802
Fjernvarme	-3 490 508
SUM ENERGI / FYRING	**-3 893 310**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 400
Container	-17 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 890
Lyspærer og sikringer	-30 887
Vaktmestertjenester	-692 535
Vakthold	-573 313
Renhold ved firmaer	-441 178
Snørydding	-63 949
Andre fremmede tjenester	-15 751
Trykksaker	-14
Andre kontorkostnader	-7 560
Telefon, annet	-2 748
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-3 312
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 910 250**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 565
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	325
Andre renteinntekter	1 631
SUM FINANSINNTEKTER	**3 630**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-39 224
SUM FINANSKOSTNADER	**-39 224**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt kapitalinnkalling	1 000 000
Viderefakturerte fakturaer	113 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 113 750**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2023	**2022**
Opptjent egenkapital avd. GA7040	648 706	486 413
Udekket tap avd. UT7040	-1 029 482	-1 446 067
Opptjent egenkapital avd. FE7040	381 080	334 995
SUM EGENKAPITAL	**304**	**-624 659**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
Selskapsnummer: 7040 **Selskapsnavn:** Frydenlund Tingsrettslig SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

VEDTEKTER
FOR
FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE

Endret 30.11.2010 og på ordinært sameiermøte 15.04.2015 og 25.04.2016. Sist endret ordinært sameiermøte 25.04.2018.

Gnr. 217 bnr. 516, Oslo kommune

§ 1 *Navn*

Sameiets navn er Frydenlund Tingsrettslig Sameie.

§ 2 *Hva sameiet omfatter*

Sameiet omfatter gnr. 217 bnr. 516 i Oslo kommune, heretter kalt "Eiendommen", jf. vedlagte kart – vedlegg 1. Eiendommen omfatter området mellom de to eiendommene gnr. 217 bnr. 514 og 515, og består av utomhusareal på bakkeplan og parkeringsplasser og boder under bakkeplan.

Sameierne i Frydenlund Tingsrettslig Sameie er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22, heretter kalt "Sameiet Dalsbergstien", Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, heretter kalt "Sameiet Falbesgate", og de som til enhver tid er eiere av parkeringsplassene på Eiendommen, heretter kalt "Garasjeeierne".

Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen. Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate disponerer i fellesskap Eiendommens fellesareal og Eiendommens utomhusareal med en halvpart på hver. Eiendommens fellesareal består av boder og adkomstareal i kjeller. Garasjeeierne eier ideelle andeler svarende til en garasjeplass.

Sameiet består av 144 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

a) 72 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/144, til sammen 72/144
b) 1 andel tilhørende Sameiet Dalsbergstien (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144
c) 1 andel tilhørende Sameiet Falbesgate (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144.

§ 3 *Formål*

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegg, fellesareal og utomhusareal til beste for eierne av sameiet.

§ 4 *Fysisk bruk av Eiendommen*

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin andel av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte den delen av fellesarealet som gjelder adkomstareal.

Garasjeeierne har enerett til bruk av den garasjeplassen de er eier av. Forretningsføreren og styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier eller disponerer de ulike parkeringsplassene.

Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate har rett til bruk av bodene i den delen av fellesarealet som omfatter bodareal, med en fordeling som angitt i vedlegg 2. Disponeringen av de enkelte bodene reguleres i eierseksjonssameienes vedtekter.

Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate har lik rett til bruk av den delen av Eiendommen som er uteareal.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett på Eiendommen. Erklæringen gir Frydenlund Tingsrettslig Sameie, Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate rett til adkomst over hverandres eiendommer i garasjeanlegget.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det aktuelle arealet er undergitt en eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med det formålet og innenfor de rammene og begrensningene som følger av disse vedtektene. Bruken av Eiendommen skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 *Rettslige disposisjoner*

Sameierne har grunnbokshjemmel til en ideell andel i sameiet i samsvar med sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameieandelene som utgjør fellesareal og utomhusareal, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelsen arealene skal betjene. Skjøtet kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av en sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder, og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til andre sameieres sameieandeler, utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet etter sameieloven §§ 14 og 15.

§ 6 *Ordinært sameiermøte*

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For sameieandelene som tilhører Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate, kan kun styremedlemmer i de respektive eierseksjonssameiene delta.

En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Styrelederen og en eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om datoen for møtet og en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene også kan behandles i de ordinære årsmøtene i Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og bestemt angi de sakene som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

a) styrets årsberetning

b) styrets regnskap for foregående kalenderår

c) valg av styre

d) valg av revisor

e) årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetningen skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under sameiermøtet.

§ 7 *Ekstraordinært sameiermøte*

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter et skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for det ordinære sameiermøtet, jf. § 6.

§ 8 *Sameiermøtets vedtak*

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett etter sin sameiebrøk, jf. § 2.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder det som flertallet av stemmene, beregnet etter sameiebrøken, er avgitt for, som sameiermøtets beslutning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Er stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i

sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

e) samtykke til at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

a) plikt for bestemte sameiere til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn det som følger av § 14

c) endring av bestemmelsene i dette leddet

d) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 5.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

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

§ 9 *Styret*

Sameiet skal ha et styre på 4 til 8 medlemmer som velges av sameiermøtet. Det kan også velges inntil 4 varamedlemmer.

Av styrets medlemmer skal minst 2 medlemmer velges blant styremedlemmene i Sameiet Dalsbergstien og 2 medlemmer velges blant styremedlemmene i Sameiet Falbesgate.

Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette eller inngå avtale med en forretningsfører dersom sameiermøtet har bestemt at sameiet skal ha en forretningsfører. Avtalen skal ha en oppsigelsesfrist som ikke skal overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Styret har ansvaret for å gi forretningsføreren og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn og annen godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og å si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene eller tilsvarende mange varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet skal styret ta opp saken på nytt og søke å oppnå et flertall for et vedtak. Oppnås det ikke flertall, skal styret vurdere å legge saken frem for sameiermøtet.

Dersom det likevel ikke oppnås flertall for et vedtak, og styret heller ikke vil legge frem saken for sameiermøtet, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 10 *Styrets adgang til å forplikte sameiet*

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller 2 styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11 *Ordensregler*

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 12 *Vedlikehold*

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides et forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett. Dette legges fram for det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

Sameiet har inngått en særskilt avtale med Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate om vedlikehold av parkeringsplasser, boder og utomhusarealet.

§ 13 *Kostnadsfordeling*

Kostnader med Eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader som i all hovedsak gjelder henholdsvis parkeringsplasser, bodarealer og utomhusareal, skal dekkes av de sameierne som har nytte av objektet.

Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene, skal kun fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering, ut fra antallet plasser de disponerer. Kostnader som utelukkende gjelder boder, fordeles på eierseksjonssameiene etter antall boder de disponerer, og kostnader som utelukkende gjelder utomhusarealet, fordeles på Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate ut fra antall boenheter i disse sameiene.

Plikten til kostnadsdekning etter første til tredje ledd begynner å løpe straks sameieandelen er overført til sameieren.

§ 14 *Betaling av felleskostnader*

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at det samlede akontobeløpet med rimelig margin dekker de felleskostnadene som trolig vilpåløpe i løpet av ett år.

Hver eierseksjon skal svare med en sikkerhetsobligasjon på 1 G for fremtidige utgifter til fellesskapet. For garasjeplasser svares en pantobligasjon på 1/10 G.

§ 15 *Ansvar utad*

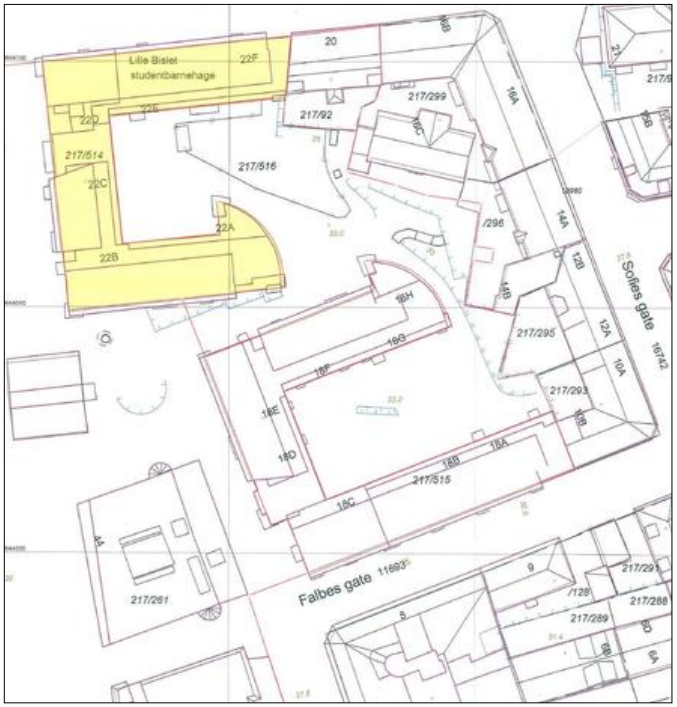
Overfor sameiets kreditorer er sameierne i Sameiet Falbesgate og Sameiet Dalsbergstien solidarisk ansvarlige. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 16 *Forsikring*

Eiendommen skal holdes forsikret i et forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at det tegnes forsikring og at forsikringspremien betales.

§ 17 *Sameieloven*

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige gjelder i den utstrekning disse vedtektene ikke regulerer forholdet.



VEDLEGG 1

Protokoll til årsmøte 2024 for Frydenlund Tingsrettslig SE

Organisasjonsnummer: 996242358
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1
I tillegg møtte representanter fra Dalsbergstien 22 (36 stemmer) og Falbes gate 18 (36 stemmer)
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Stefan Stensrud er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.
✓ **Vedtatt. Martin Berg ble protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Vurdering av sameiets kostnader

Fremmet av: Jan Hartvig Taasen

Ønsker en totalvurdering av sameiets kostnader og som andre tidligere har nevnt vurdere å sette avtaler ut på anbud for å få best mulig pris på snømåking, gartnertjenester osv. ekstraordinære innkrevinger har kommet hyppig de siste årene og dette må vi få kontroll på.

Styrets innstilling
Styret går gjennom sameiets avtaler som en del av sitt generelle virke, men vil ta en samlet gjennomgang. Det meste av snørydding og gartnertjenester utføres for øvrig av vaktmesteren med eventuell bistand av andre i Coor. Behovet for ekstra innkrevinger av felleskostnader har vært knyttet til behov for omfattende og raske utbedringer og store økninger av kommunale avgifter, altså situasjoner der sameiene har hatt behov for penger raskt.

Styrets forslag til vedtak:
Styret går gjennom sameiets avtaler med tanke på mulige innsparinger.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Totalvurdering av dagens driftskostnader og forslag til tiltak for å redusere sameiets utgifter i fremtiden.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret går gjennom sameiets avtaler med tanke på mulige innsparinger.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Få stoppet feiing av Oslo met på søndager/ettermiddager

Fremmet av: Jan Hartvig Taasen

Feiing skjer som vi vet hver søndag kveld, og ellers på ettermiddagene på oslo met området. Dette er meget plagsomt og etter min mening i strid med helligdag/søndagsfreden. Dette har vært klaget inn før og må i år tas tak i.

Styrets innstilling
Styrene i Falbes gate 18 og Frydenlund tingsrettslige sameie har flere ganger vært i kontakt med OsloMet og KLP om spørsmålet om tidspunktene for feiing, men svaret har gjennomgående vært at OsloMet har behov for å feie området på tidspunkter det er få studenter eller andre til stede der. Dette er selvsagt et saklig hensyn

og poeng. For øvrig skal det nokså mye til før slik aktivitet regnes som ulovlig etter naboloven eller loven om helligdager og helligdagsfred.

Styret har under alle omstendigheter ingen myndighet eller faktisk mulighet til å nekte eller hindre denne feiingen, og forslaget kan derfor ikke vedtas slik det er formulert. Imidlertid vil styret på nytt ta opp saken med OsloMet og da særlig vise til behovet for fred på helligdager (noe som også er gjort tidligere).

Styrets forslag til vedtak:
Styret tar på nytt opp med OsloMet spørsmålet om feiing på kvelder og søndager og viser særlig til beboernes behov for fred på helligdager.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Stoppe feiing av Oslo met områder på søndager og helst etter arbeidstid på ukedager.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret tar på nytt opp med OsloMet spørsmålet om feiing på kvelder og søndager og viser særlig til beboernes behov for fred på helligdager.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ole Knut Løstegaard

Følgende stilte til valg:
Ole Knut Løstegaard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Martin Berg
Odin Ovesen

Følgende stilte til valg:
Martin Berg
Odin Ovesen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Cathrine Undhjem

Følgende stilte til valg:
Anne Cathrine Undhjem

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen: Stefan Stensrud /s/
Protokollvitne: Martin Berg /s/

VEDTEKTER
FOR
FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE

Endret 30.11.2010 og på ordinært sameiermøte 15.04.2015 og 25.04.2016. Sist endret ordinært sameiermøte 25.04.2018.

Gnr. 217 bnr. 516, Oslo kommune

§ 1 *Navn*

Sameiets navn er Frydenlund Tingsrettslig Sameie.

§ 2 *Hva sameiet omfatter*

Sameiet omfatter gnr. 217 bnr. 516 i Oslo kommune, heretter kalt "Eiendommen", jf. vedlagte kart – vedlegg 1. Eiendommen omfatter området mellom de to eiendommene gnr. 217 bnr. 514 og 515, og består av utomhusareal på bakkeplan og parkeringsplasser og boder under bakkeplan.

Sameierne i Frydenlund Tingsrettslig Sameie er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22, heretter kalt "Sameiet Dalsbergstien", Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, heretter kalt "Sameiet Falbesgate", og de som til enhver tid er eiere av parkeringsplassene på Eiendommen, heretter kalt "Garasjeeierne".

Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen. Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate disponerer i fellesskap Eiendommens fellesareal og Eiendommens utomhusareal med en halvpart på hver. Eiendommens fellesareal består av boder og adkomstareal i kjeller. Garasjeeierne eier ideelle andeler svarende til en garasjeplass.

Sameiet består av 144 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

a) 72 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/144, til sammen 72/144
b) 1 andel tilhørende Sameiet Dalsbergstien (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144
c) 1 andel tilhørende Sameiet Falbesgate (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144.

§ 3 *Formål*

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegg, fellesareal og utomhusareal til beste for eierne av sameiet.

§ 4 *Fysisk bruk av Eiendommen*

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin andel av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte den delen av fellesarealet som gjelder adkomstareal.

Garasjeeierne har enerett til bruk av den garasjeplassen de er eier av. Forretningsføreren og styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier eller disponerer de ulike parkeringsplassene.

Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate har rett til bruk av bodene i den delen av fellesarealet som omfatter bodareal, med en fordeling som angitt i vedlegg 2. Disponeringen av de enkelte bodene reguleres i eierseksjonssameienes vedtekter.

Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate har lik rett til bruk av den delen av Eiendommen som er uteareal.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett på Eiendommen. Erklæringen gir Frydenlund Tingsrettslig Sameie, Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate rett til adkomst over hverandres eiendommer i garasjeanlegget.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det aktuelle arealet er undergitt en eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med det formålet og innenfor de rammene og begrensningene som følger av disse vedtektene. Bruken av Eiendommen skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 *Rettslige disposisjoner*

Sameierne har grunnbokshjemmel til en ideell andel i sameiet i samsvar med sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameieandelene som utgjør fellesareal og utomhusareal, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelsen arealene skal betjene. Skjøtet kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av en sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder, og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til andre sameieres sameieandeler, utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet etter sameieloven §§ 14 og 15.

§ 6 *Ordinært sameiermøte*

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For sameieandelene som tilhører Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate, kan kun styremedlemmer i de respektive eierseksjonssameiene delta.

En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Styrelederen og en eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om datoen for møtet og en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene også kan behandles i de ordinære årsmøtene i Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og bestemt angi de sakene som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

a) styrets årsberetning

b) styrets regnskap for foregående kalenderår

c) valg av styre

d) valg av revisor

e) årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetningen skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under sameiermøtet.

§ 7 *Ekstraordinært sameiermøte*

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter et skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for det ordinære sameiermøtet, jf. § 6.

§ 8 *Sameiermøtets vedtak*

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett etter sin sameiebrøk, jf. § 2.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder det som flertallet av stemmene, beregnet etter sameiebrøken, er avgitt for, som sameiermøtets beslutning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Er stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i

sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

e) samtykke til at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

a) plikt for bestemte sameiere til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn det som følger av § 14

c) endring av bestemmelsene i dette leddet

d) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 5.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

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

§ 9 *Styret*

Sameiet skal ha et styre på 4 til 8 medlemmer som velges av sameiermøtet. Det kan også velges inntil 4 varamedlemmer.

Av styrets medlemmer skal minst 2 medlemmer velges blant styremedlemmene i Sameiet Dalsbergstien og 2 medlemmer velges blant styremedlemmene i Sameiet Falbesgate.

Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette eller inngå avtale med en forretningsfører dersom sameiermøtet har bestemt at sameiet skal ha en forretningsfører. Avtalen skal ha en oppsigelsesfrist som ikke skal overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Styret har ansvaret for å gi forretningsføreren og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn og annen godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og å si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene eller tilsvarende mange varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet skal styret ta opp saken på nytt og søke å oppnå et flertall for et vedtak. Oppnås det ikke flertall, skal styret vurdere å legge saken frem for sameiermøtet.

Dersom det likevel ikke oppnås flertall for et vedtak, og styret heller ikke vil legge frem saken for sameiermøtet, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 10 *Styrets adgang til å forplikte sameiet*

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller 2 styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11 *Ordensregler*

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 12 *Vedlikehold*

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides et forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett. Dette legges fram for det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

Sameiet har inngått en særskilt avtale med Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate om vedlikehold av parkeringsplasser, boder og utomhusarealet.

§ 13 *Kostnadsfordeling*

Kostnader med Eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader som i all hovedsak gjelder henholdsvis parkeringsplasser, bodarealer og utomhusareal, skal dekkes av de sameierne som har nytte av objektet.

Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene, skal kun fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering, ut fra antallet plasser de disponerer. Kostnader som utelukkende gjelder boder, fordeles på eierseksjonssameiene etter antall boder de disponerer, og kostnader som utelukkende gjelder utomhusarealet, fordeles på Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate ut fra antall boenheter i disse sameiene.

Plikten til kostnadsdekning etter første til tredje ledd begynner å løpe straks sameieandelen er overført til sameieren.

§ 14 *Betaling av felleskostnader*

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at det samlede akontobeløpet med rimelig margin dekker de felleskostnadene som trolig vilpåløpe i løpet av ett år.

Hver eierseksjon skal svare med en sikkerhetsobligasjon på 1 G for fremtidige utgifter til fellesskapet. For garasjeplasser svares en pantobligasjon på 1/10 G.

§ 15 *Ansvar utad*

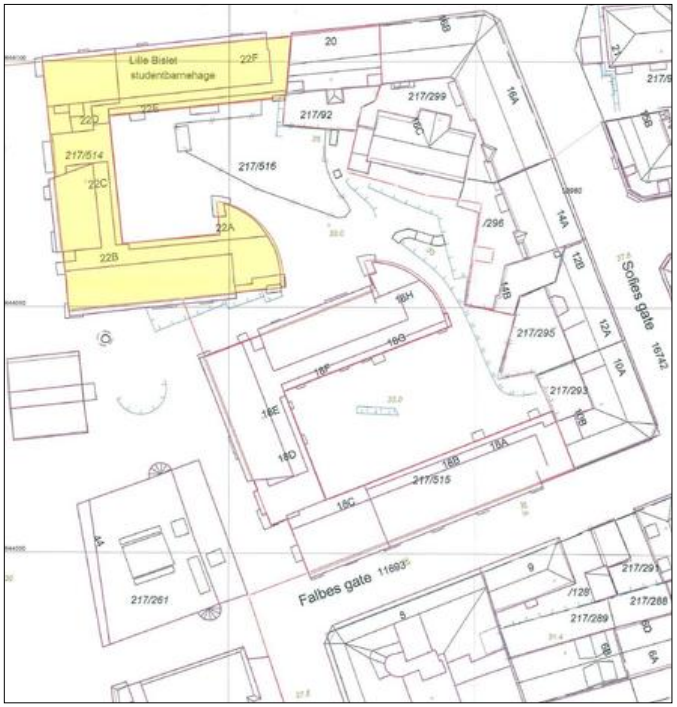
Overfor sameiets kreditorer er sameierne i Sameiet Falbesgate og Sameiet Dalsbergstien solidarisk ansvarlige. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 16 *Forsikring*

Eiendommen skal holdes forsikret i et forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at det tegnes forsikring og at forsikringspremien betales.

§ 17 *Sameieloven*

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige gjelder i den utstrekning disse vedtektene ikke regulerer forholdet.



VEDLEGG 1

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FALBES GATE 18, SAMEIET DALSBERGSTIEN 22 OG FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE

§ 1 STØY

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. Naboene skal varsles i forbindelse med større fester og lignende.

Støyende arbeid, som vedvarende bruk av drill, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 21.00 og på søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl. 10.00.

Styret kan etter forespørsel gi samtykke til unntak fra andre ledd dersom behov for rask utbedring av skader, søkerens arbeidssituasjon eller annen saklig grunn tilsier det.

§ 2 INNENDØRS FELLESAREALER

Bruken av de innendørs fellesarealene skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Det er ikke tillatt å røyke i noen av de innendørs fellesarealene, og arealene skal ikke brukes til lek. Avfall kan kun plasseres i konteinerne som er avsatt til dette.

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Nødutganger og vinduer på fellesarealene skal holdes lukket.

Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppgangene, korridorene, garasjen, bodområdene utenfor de enkelte bodene, på taket av bodene eller på de innendørs fellesarealene ellers, med unntak for sykkelbodene og andre steder det er avsatt plass til lagring av gjenstander. Forbudet gjelder ikke vanlige dørmatter, tørkefiller og lignende.

Eventuell utsmykking på etasjeplatå skjer på eget ansvar og krever samtykke fra styret og beboerne i etasjen.

Alle postkasser og leilighetsdører skal merkes med tydelige navneskilt.

Den som oppdager skader, utbrente lyspærer og lignende på fellesarealene, skal melde fra til oppgangsansvarlig eller styret dersom forholdet ikke blir utbedret innen 14 dager. Det skal varsles umiddelbart ved vannskader og andre alvorlige skader. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å gjøre rent etter seg ved tilsmussing av innvendige fellesarealer.

§ 3 UTENDØRS FELLESAREALER

Bruken av de utendørs fellesarealene skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Det er ikke tillatt å plassere avfall noe sted på de utendørs fellesarealene, med mindre det er avsatt særskilt plass til dette.

Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativene.

Kjøring, parkering og hensetting av motorkjøretøyer på utendørs fellesarealer er kun tillatt i korte perioder i forbindelse med transport av gjenstander eller utføring av håndverkertjenester, eller etter samtykke fra styret. Langvarig kjøring, parkering eller hensetting krever samtykke fra styret.

§ 4 BRUK AV DE ENKELTE SEKSJONENE

Bruken av de enkelte seksjonene skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere.

Alle rom må til enhver tid holdes såpass oppvarmet at vann ikke fryser.

Oppvaskmaskiner skal ha nødvendig lekkasjesikring i henhold til gjeldende regelverk.

Ventilasjonsanlegget av merket Flexit må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Kjøkkenventilatoren må alltid gå minimum på laveste hastighet, utenom når det utføres arbeid eller rengjøring på ventilatoren.

Brannvarsler tilknyttet felles brannvarslingsanlegg skal ikke fjernes eller på annen måte kobles ut.

Det er ikke tillatt å riste eller banke klær, tepper og annet tøy ut av vinduer eller fra balkong.

§ 5 DYREHOLD

Dyrehold skal godkjennes av styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Hunder skal alltid holdes i bånd på fellesområdene, og ekskrementer skal fjernes med pose som kastes i søppelkasser. Fugler skal ikke mates på terrasser og fellesområder.

§ 6 FASADE

Det kan ikke gjøres endringer på fasadene uten samtykke fra styret.

§ 7 EGNE TERRASSER

Bruken av egne terrasser skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Innretninger, møbler og annet på terrassen må være tilstrekkelig sikret. Skrot, tomme pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

Bare elektriske griller og gassgriller kan brukes på terrassene.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å holde sluk og avløp åpne og ellers foreta et forsvarlig vedlikehold av egne terrasser.

§ 8 FELLES TAKTERRASSER

De felles takterrassene kan benyttes fra kl. 09.00 til kl. 23.00. Bruken skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. For øvrig gjelder § 7 første og andre ledd for bruken av terrassene.

§ 9 ANTENNEANLEGG

Oppsetting av synlig parabolantenne er ikke tillatt. Det samme gjelder inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget.

§ 10 BODENE

Bodene skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander. Det er ikke adgang til noen form for overnatting eller annet langvarig opphold for personer i boder eller områder tilknyttet bodene. Heller ikke er det adgang til noen form for oppbevaring av dyr.

Det er ikke tillatt å installere lamper eller andre elektriske installasjoner i boder eller områder tilknyttet bodene eller å oppbevare gass, luktsterke gjenstander eller brannfarlig eller eksplosjonsfarlig væske i bodene.

Dørene inn til bodarealet skal alltid være låst.

§ 11 GARASJEN

Parkering i garasjen skal kun skje på egne oppmerkede plasser.

Garasjeplassene skal alltid holdes ryddige, og bensinsøl, oljesøl og lignende skal straks fjernes. Dekk, skibokser og lignende skal ikke oppbevares løst i garasjen. Bruk av åpen flamme skal ikke forekomme i garasjeanlegget.

Alle brukerne av garasjen plikter å hindre at uvedkommende får tilgang til

garasjeanlegget.

Det er ikke anledning til å montere noen anretning som hyller eller oppheng i tilknytning til de enkelte garasjeplassene.

§ 12 GJESTEPARKERING M.M.

Det er ingen gjesteparkering i garasjeanlegget. Gjester skal parkere på parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Eksterne håndverkere kan parkere i garasjen på dagtid, men etter anvisning fra styret.

Lån av parkeringsplasser skal merkes med synlig lapp i vinduet.

§ 13 AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal behandles i samsvar med Oslo kommunes til enhver tid gjeldende retningslinjer for dette.

Husholdningsavfall og papp- og papiravfall legges i de søppelkonteinerne som er merket for slikt avfall. Avfallet skal pakkes så kompakt som mulig, og husholdningsavfall skal være innpakket i plastposer.

Kun papp og papir skal legges i konteinerne som er merket for denne typen avfall. Tørkepapir skal kastes som matavfall eller restavfall. Glanset gavepapir og servietter skal kastes som restavfall.

Annet avfall enn husholdningsavfall, papp og papir må den enkelte sameier levere til kommunens miljøstasjoner, innsamlingsbeholdere eller lignende.

§ 14 ØKONOMISK ANSVAR

Brudd på husordensreglene kan medføre økonomisk ansvar dersom bruddet medfører kostnader for sameiene eller andre.

Vedtatt ordinært sameiermøte 20.03.2012. Endret på ordinært sameiermøte 25.04.2016.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

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

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 23-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Falbes gate 18A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 515, snr 128 (ideell andel 1/1) / Gnr 217, bnr 516 (ideell andel 1/144) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no