NORDVIK

Falbes gate 9A

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Falbes gate 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
64	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende, innbydende og usjenert 2-roms toppleilighet - 63 kvm gulvareal - Tilbaketrukket beliggenhet

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 597 222,-**
Fellesgjeld	**96 132,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 105,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en sjarmerende, gjennomført og innbydende 2-roms toppleilighet i klassisk bygård på St. Hanshaugen.

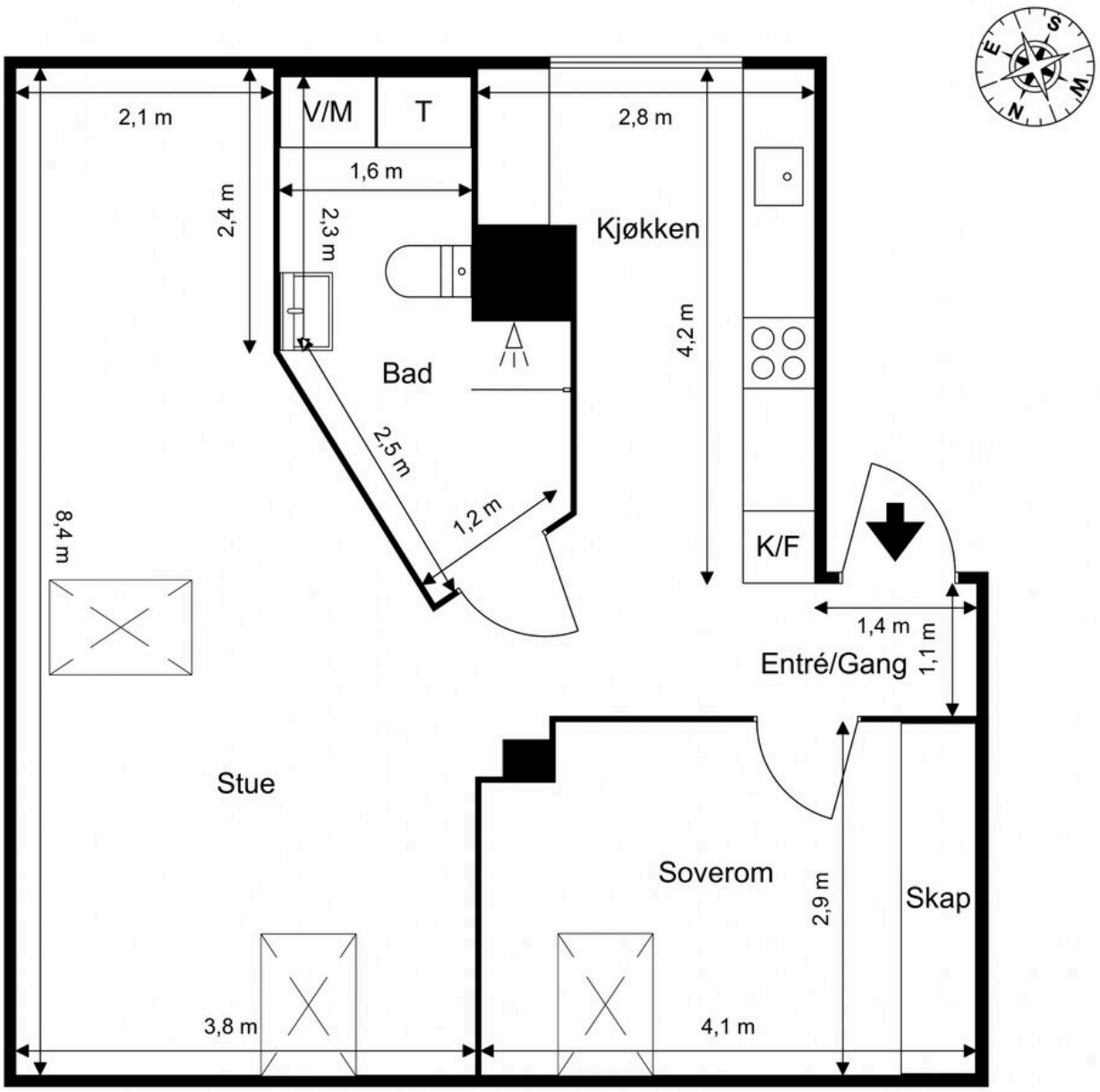
Leiligheten ligger i en tilbaketrukket gate midt mellom St. Hanshaugen og Bislett, med nærhet til alt byen har å by på, flere flotte parker innen gangavstand og god tilgang til offentlig kommunikasjon.

- Gulvareal på 63 kvm.
- Velfungerende og naturlig planløsning
- Takhøyde opp mot 3,39 meter
- Godt lysinnslipp
- Karakteristiske bærebjelker
- Usjenert og fritt, uten innsyn eller sjenerende gjenboere
- Moderne og separat kjøkken med spiseplass
- Loftet og leiligheten ble bygget ut i 2012, og leiligheten holder god standard
- Balansert ventilasjon
- Lagringsplass i stor kjellerbod
- Lave kjøpsomkostninger
- Umiddelbar nærhet til OsloMet

Planløsning

Falbes gate 9A

5. Etasje



FIDENS

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





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0356/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Falbes gate 9A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 128 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Falbesgate 9 Borettslaget, org.nr. 995488086

Selger
Rasmus Nordbø

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
96 132,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 596 132,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 597 222,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 606 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får man et umiddelbart godt førsteinntrykk av denne flotte, gjennomførte toppleiligheten. Du vil umiddelbart legge merke til de stilige detaljene, den generøse takhøyden og de store vindusflatene. Ved inngangsdøren er det plass til knagger og skohylle for praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. I gangen er det malt med magnetmaling (det grå feltet), hvor man kan henge ting med magnet rett på veggen. Adkomst til ventilasjonsanlegg, porttelefon og sikringsskap. Det er nøkkelfri adgang til leiligheten med kodelås til oppgangen (uten chip) og Yale Doorman på inngangsdøren.

Kjøkken:
Moderne, adskilt kjøkken med spiseplass. Tidsriktig kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og nedfelt oppvaskkum i stål med svingbart ettgrepsarmatur. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet er utnyttet svært godt med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er godt tilrettelagt for deg som liker å lage mat. Det er hyggelig spiseplass i barløsning ved vinduet. Kjøkkenet er opprinnelig fra 2012, men utvidet med ytterligere innredning i senere tid.

Stue:
Leiligheten har en lys, innbydende og gjennomført stue med generøs takhøyde og flotte detaljer. Det er god plass til både stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt spisebord og kontor. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. På det høyeste er himlingen oppmålt til 3,39 meter. De store vindusflatene sørger for et godt lysinnslipp - her bor du høyt og fritt på toppen, uten sjenerende gjenboere eller innsyn. De synlige bærebjelkene gir karakteristisk særpreg. Leiligheten har gjennomførte og lune overflater med bambusgulv og vegger malt i lyse farger.

Soverom:
Leiligheten har et romslig og innbydende soverom. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er rikelig med oppbevaringsplass i åpen garderobeløsning langs den ene veggen.

Bad:
Tidløst, delikat bad fra 2012. Badet har flislagte overflater, downlights i himling og elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbar glassdør og baderomsmøbel med en bredde på 60 cm og glatte fronter, overlimt servant med ettgrepsarmatur fra HansGrohe og speil. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Bambusgulv og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. I stuen er takhøyden målt til 0,96-3,39 meter.

Parkering
Borettslaget har én parkeringsplass som er til fellesskapets bruk gjennom booking-løsning i Google Kalender kostnadsfritt.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bygårdens fasade ble pusset opp av Utvendig Maling AS i regi av borettslaget i 2019.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AL Elektro AS, 09.08.2017: Montering av brytere tilknyttet Fibaro system på kjøkken for lys under overskap og på baderom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 12.11.2021

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To leiligheter ble bygget på loftet i 2011-2012, herunder leiligheten som nå skal selges. Ferdigattest 08.05.2012.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Balansert ventilasjonssystem i leiligheten, sist renset 01.07.2026 av Ventilasjonsspesialisten AS.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipeløpet er stengt og ikke i bruk av noen av leilighetene.

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

Beskriv: Det var rotter i kjelleren i borettslaget i 2019. Potensielle innganger utbedret av Pelias, som også utfører periodisk kontroll av åtestasjoner, mv.

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? Verdi- og lånetakst, Andreas Grønstad Jahnsen, Nyverdi AS, 10.11.2014. 47 kvm BRA / 49 kvm BTA.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i sin helhet. Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2021. Kontrollen utført i 2021 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt.
- Taket er et valmtak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Leiligheten er fra 2012 da loftet ble bygget ut.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
- Balansert ventilasjon ble renset av Ventilasjonsspesialisten AS (2026).
- Vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2011. Takvinduer fra 2005.
- Innerdører i hvit malt utførelse.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører - enkelte vinduer tar i karm.
Ventilasjon - ventilasjonsaggregat har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling - dørkarm har fuktskade pga direkte vannsøl. - riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom: Bad - Overflate gulv - lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk - fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr - fuktsvelling i baderomsinnredning. - krakkeleringer i servant.
Dokumentasjon på bad -dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Eier opplyser at pipeløpet er stengt/ikke benyttet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 768 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 105,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Renter og avdrag: 796,-
Renter og avdrag: 417,-
Felleskostnader: 2 892,-

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

Det er planlagt en økning av felleskostadene på ca. 5 %.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 355 123,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 420 491,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

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

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice.

Brannsikring:
Når det gjelder brannsikring, har borettslaget mottatt pålegg om å gjennomføre enkelte tiltak innen september 2026. Styret har arbeidet med oppfølging av disse forholdene, og flere av tiltakene er allerede gjennomført eller under gjennomføring.

Brannsikring av ståldragere i kjeller
Det er påpekt behov for å sikre tilfredsstillende brannmotstand på enkelte ståldragere i kjeller. Etter vurdering fra Norsk Brannvern vil dette bli løst ved brannmaling av den aktuelle ståldrageren som går på tvers av taket over kjellertrappen. Arbeidet vil bli gjennomført i nær fremtid.

Branntetting av tekniske gjennomføringer
Tekniske gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig branntettet, må utbedres. Norsk Brannvern vil gjennomføre nødvendige arbeider i forbindelse med øvrige tiltak. Det er kun snakk om mindre utbedringer i kjeller, og arbeidet faktureres etter medgått tid.

Håndslokkere i trapperom
Kravet om at trapperommet skal utstyres med to håndslokkere er oppfylt.
Årlig kontroll av slokkeutstyr
Borettslaget har etablert avtale om årlig kontroll av slokkeutstyr med Norsk Brannvern.
Første kontroll gjennomføres 11. juni 2026.

Orienteringsplan for brannalarmanlegg
Det skal utarbeides orienteringsplan for brannalarmanlegget. Dette arbeidet pågår i samarbeid med Norsk Brannvern. For å redusere kostnadene har styret samlet inn eksisterende plantegninger av leilighetene som grunnlag for arbeidet.

Kontroll av eksisterende brannmaling
Det er stilt krav om kontrollmåling av eksisterende brannmaling for å verifisere at malingen har tilstrekkelig tykkelse. Norsk Brannvern har gjennomført befaring og vurderer at forholdet fremstår tilfredsstillende. Endelig vurdering vil fremgå av sluttrapporten.

Varmtvann:
Leilighetene på loft og i sidebygget har egne varmtvannsberedere, mens de øvrige leilighetene i gården benytter felles varmtvann.
For å sikre korrekt fordeling av kostnader vedtok ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 at varmtvannskostnader avregnes én gang per år. Varmtvannskostnadene dekkes etter dette i stor grad gjennom felleskostnadene (a-konto), med en mindre

avregning en gang i året for å sikre riktig fordeling av kostnadene. Leiligheter med felles varmtvann (andel 1-8) vil få en tilleggsfaktura ved avregning, mens leiligheter med egen bereder (andel 9-12) vil få tilbakebetalt sin andel av felleskostnader som har gått til varmtvann. Siste avregninger: juni 2025 og februar 2026.

Ifølge styreleder vil brannsikringsarbeidet medføre kapitalinnkreving i nærmeste fremtid. Beløpet og tidspunkt er ikke avklart per dags dato. Ellers ikke vedtatt noe spesielt vedlikehold.

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

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 96 132,-pr. 01.06.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 12121620063, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 24.06.2026: 50 423
Andel av saldo: 0
(siste termin 30.11.2035)

Lånenummer: 12139001166, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 24.06.2026: 1 153 593
Andel av saldo: 96 133
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2034)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 118,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 193 750 ,- Årsregnskapet for 2025 viste disponible midler på kr 62 114 per 31.12.2025.

Styret har gjennomgått borettslagets årsregnskap for 2025 og resultatrapporten per april
2026, og besluttet at felleskostnadene skal økes med ca 5 % fra og med juli 2026.

For 2026 er det budsjettert med et overskudd på 119 177,- .

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt. Borettslaget har ikke husordensregler.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81315088.

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Det er kort vei fra leiligheten til den populære St. Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes

konserter, andedam, mange benker å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Slottsparken og Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Karl Johans gate, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og til Grünerløkka med sitt pulserende liv. Det er gangavstand til St. Hanshaugen Senter med blant annet Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. I tillegg er det en søndagsåpen Bunnpris rett rundt hjørnet.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. I området er det også mange hyggelige kaféer og restauranter, som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, m.fl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplass. Ellers kan man benytte seg av en av parkene i nærheten eller Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. 20 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Gangavstand til Stortinget, Nationaltheatret og Majorstuen T-banestasjoner.

Det er gangavstand til OsloMet og Universitetet. Videre er det gode kollektivmuligheter til Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

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

Det foreligger ferdigattest for oppføring av to loftsleiligheter datert 08.05.2012 .

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til industri med tilhørende anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. 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.

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/

Pågående plansak i området:
Sofies gate 7 - bruksendring av garasjekjeller til minilager. Saksnummer 202513704
Sofies gate 10 A - bruksendring til gatekjøkken, mindre endringer og skilt. Saksnummer 202523127
Dovregata 3 - påbygg og bruksendring av bakgårdsbygning til bolig. Saksnummer 202607463
Dovregata 3 A - etablering av takterrasse og utskifting av taktekking. Saksnummer 202507769

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

995488086/10:
30.06.2026 - Dokumentnr: 738093 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 845,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 132 252,- 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 24. august 2026

Ansvarlig megler
Carl Christian Stierna, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Falbes gate 9A

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

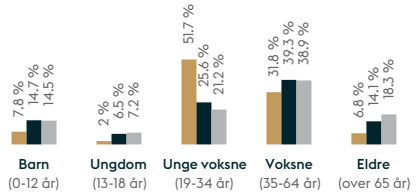
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	3 min
Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
SATS Bislett	5 min
Treningshuset	8 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Falbes gate 9A
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	54 m^2
BRA-i:	47 m^2
Rapportdato:	2.7.2026 (Gyldig til 2.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	7	0	1

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Falbes gate 9A
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	-enkelte vinduer tar i karm.
Ventilasjon	- ventilasjonsaggregat har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- dørkarm har fuktskade pga direkte vannsøl. - riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktsvelling i baderomsinnredning. - krakkeleringer i servant.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Eier opplyser at pipeløpet er stengt/ikke benyttet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.7.2026	**2.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Rasmus Nordbø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Falbes gate 9A, 0170 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**128**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**10**	Leilighetsnr:	**H0502**		
Byggeår:	**1896** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje + kjeller. Leiligheten er fra 2012 da loftet ble bygget ut. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste/laveste takhøyde måles til å være ca 3,39-0,96m i stue. Høyeste/laveste takhøyde måles til å være ca 2,87-0,91m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Balansert ventilasjon ble sist renset av Ventilasjonsspesialisten AS.	Ja

2021	El-tilsyn Elvia.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Entre/gang, soverom, kjøkken, bad, stue.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**54**	**47**	**7**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje	63	47	16
Totalt m²	**63**	**47**	**16**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Bod er fremvist av eier.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer fra 2011. Takvinduer fra 2005.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Bruksmerker på innvendig dører/ entredør er registret.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**
Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justering/smøring anbefales.

6.2 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Loftet ble innredet rundt 2012.	
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det. Utvendige forhold er under borettslagets ansvar.	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**
Ventilering/lufting er ikke kontrollert da dette er under borettslagets ansvarsområde.	

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det regsitreres mindre glipper mellom gulv og gulvlist.

Oppsummering	**TG-1**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**

Eier opplyser at pipeløpet er stengt/ikke benyttet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For ytterligere opplysninger ta kontakt med styret.

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2012 og type Origo.
Eier opplyser at kjøkkenet har blitt bygd på.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart. Lys i underkant av innredning. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Enkelte bruksmerker er registert.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

Ventilator subber noe borti en front når den benyttes. Justering anbefales.

6.6 Lovlighet / HMS

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

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Takhøyder måles til ca:
Stue: 3,39-0,96m
Bad: 2,87-0,91m
Entre/gang: 3,36m

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i entre/gang via felles areal.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Brannslukningsapparat er fra 2026.

6.7 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2012.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2012.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert ved kjøkken mot bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.

Beskrivelse
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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2021. Kontrollen utført i 2021 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

6.10 Varmtvannsbereder: Over himling bad. TG-1

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Over himling bad.**
Årstall	**2011**
Størrelse	**Ca. 120 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.	

6.11 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Når var anlegget nytt?	**2011**

Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Eier opplyser at fliter og service ble gjort nå i 2026.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ventilasjonsaggregatet har passert forventet teknisk levetid. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt, redusert driftssikkerhet og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at ventilasjonsaggregatet kontrolleres av kvalifisert fagperson for vurdering av teknisk tilstand og gjenværende levetid.

6.12 Våtrom: Bad — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x45. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er fra 2012.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør har fuktskade pga direkte vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.



Sluk i bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:

- Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:

- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Beskrivelse:

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servantskap med en bredde på 60cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Krakkeleringer i servant.

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap/servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 38,1%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rasmus Nordbø	9578-5999-4-743728	2026-07-02 13:43:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0356/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falbes gate 9A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Rasmus Nordbø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2014

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: 81315088
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygårdens fasade ble pusset opp av Utvendig Maling AS i regi av borettslaget i 2019.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AL Elektro AS, 09.08.2017: Montering av brytere tilknyttet Fibaro system på kjøkken for lys under overskap og på baderom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12.11.2021

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To leiligheter ble bygget på loftet i 2011-2012, herunder leiligheten som nå skal selges. Ferdigattest 08.05.2012.

---

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?

Ja

Beskriv: Balansert ventilasjonssystem i leiligheten, sist renset 01.07.2026 av Ventilasjonsspesialisten AS.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipeløpet er stengt og ikke i bruk av noen av leilighetene.

---

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

---

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.

Ja

Beskriv: Det var rotter i kjelleren i borettslaget i 2019. Potensielle innganger utbedret av Pelias, som også utfører periodisk kontroll av åtestasjoner, mv.

---

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? Verdi- og lånetakst, Andreas Grønstad Jahnsen, Nyverdi AS, 10.11.2014. 47 kvm BRA / 49 kvm BTA.

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: 5-0356/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rasmus Nordbø	**2026-07-02**

Identifikasjon

Rasmus Nordbø

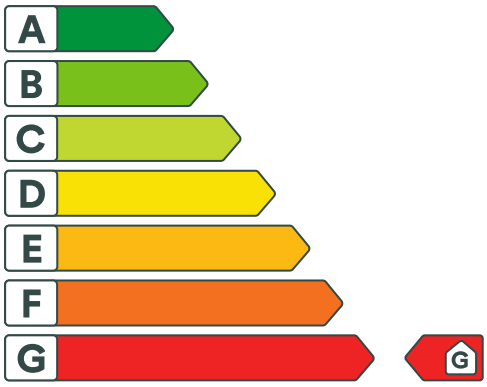
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Falbes gate 9A, 0170 OSLO**	
Dato for energimerking **11.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321092**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80530102**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **470,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **470,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 109 kWh**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Falbesgate 9		**Vår ref.:**	731/10	**Fødselsdato eier:**	29.06.1987
FALBES GATE 9 A		**Type:**	Frittstående borettslag		
0170 OSLO		**Eiere:**	Rasmus Nordbø		
Organisasjonsnr:	995 488 086	**Andelsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 139**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	745
	Renter og avdrag	420
	Felleskostnader	2 974

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 155**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	796
	Renter og avdrag	417
	Felleskostnader	2 892
	Refusjon varmtvann aug25-des25	-950

Neste endring: **01.08.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 105**

Felleskostnader:	Renter og avdrag		796
	Renter og avdrag		417
	Felleskostnader		2 892
	Felleskostnader 3	(-950,00 i Jul. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	96 132	Gjeld siste årsoppg.:	99 941
Klient ajourf. lån:	1 355 283,29	Klient gj. s. årsoppg.:	1 251 415

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121620063, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 24.06.2026: 50 423
Andel av saldo: 0
(siste termin 30.11.2035)

Lånenummer: 12139001166, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 24.06.2026: 1 153 593
Andel av saldo: 96 133
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2026

Utestående saldo: **0**

Boligopplysninger:

Borettslaget Falbesgate 9	**Vår ref.:**	731/10	**Fødselsdato eier:** 29.06.1987
FALBES GATE 9 A	**Type:**	Frittstående borettslag	
0170 OSLO	**Eiere:**	Rasmus Nordbø	
Organisasjonsnr: 995 488 086			

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2026

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	99 941	Andre inntekter:	631
Annen formue:	4 118	Utgifter:	5 978		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81315088

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0502
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	47		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

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

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

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 81315088

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

FORKJØPSRETT
Laget praktiserer ikke forkjøpsrett, jfr vedtektenes § 4

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

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Falbesgate 9	**Vår ref.:**	731/10	**Fødselsdato eier:**	29.06.1987
FALBES GATE 9 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0170 OSLO	**Eiere:**	Rasmus Nordbø		
Organisasjonsnr: 995 488 086				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VARMTVANN

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

Annen informasjon:

Borettslaget Falbesgate 9

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 18.06.2026, kl 19:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Falbesgate 9 torsdag 18.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Møte-ID:
375 804 832 330 025
Passord:
4Rk3sr2v

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

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Borettslaget Falbesgate 9

Torsdag 18.06.2026, kl 19:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Falbesgate 9

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 0.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Caroline Holst Kavli flytter, og vil derfor fratre som styreleder. Beboere oppfordres til å stille til vervet.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Rasmus Nordbø
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kristian Johnsrud

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Karoline Aarvik og Toni Usman

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.06.2026

Styret i Borettslaget Falbesgate 9

Styreleder, Caroline Holst Kavli
Styremedlem, Rasmus Nordbø
Styremedlem, Kristian Sømoe Johnsrud
Varamedlem, Toni Usman
Varamedlem, Karoline Aarvik

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Falbesgate 9

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Caroline Holst Kavli
Styremedlem, Rasmus Nordbø
Styremedlem, Kristian Sømoe Johnsrud
Varamedlem, Toni Usman
Varamedlem, Karoline Aarvik

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på falbesgate9@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Falbesgate 9

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

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Falbesgate 9 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har en Flexavtale med Telia.

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

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

3: Bredbånd 750 mbit/s.

Nøkler, skilt

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

Styret har i tillegg i 2026 gått til innkjøp av en Dymo merkemaskin, slik at vi kan sørge for like navnelapper på ringeklokken. Ta kontakt med styret ved behov for endringer.

Parkeringsplass

Borettslaget har 1 parkeringsplass til felles bruk.

Plassen bookes på GoogleCalendar. Be styret om tilgang dersom du ikke har det. Du vil da få en link på e-post hvor du kan laste ned kalenderen. Vi anbefaler å bruke GoogleCalendar-appen på mobilen for booking.

Bookingen skal merkes med navn og telefonnummer. Pass på at det parkeres til én side, slik at søppelcontainerne og barnevogner ar tilgang til å passere.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

> 2026: Styret har kjøpt inn to nye brannslokkere som er plassert i kjeller på anviste plasser.

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

Varmtvannsavregning

Kun andel 1-8 skal betale for borettslagets varmtvannsforbruk, da andel 9-12 har egne varmtvannstanker. Andel 1-8 betaler fra juli 2026 et a konto beløp til varmtvann hver måned, som skal avregnes årlig fra januar-desember, med avregning på februar-fakturaen. Avregning gjøres av styret, og leveres til OBF innen 10. januar.

Styret har utformet eget regneark for målinger og rutinebeskrivelse.

HMS - internkontroll

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

gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Påstartet brannsikringsarbeid iht pålegg fra Brann- og redningsetaten sammen med Norsk Brannvern:
  - Branntetting
  - Male ståldrager med brannmaling
  - Årlig brannkontroll
  - Orienteringsplan

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden hatt særlig fokus på avregning av varmtvannskostnader, brannsikringsarbeid og diverse økonomiske tiltak.

Innføringen av den nye ordningen for avregning av **varmtvannskostnader** har medført noe ekstra arbeid knyttet til etablering av målerutiner, beregningsgrunnlag og fordelingsmodell. Dette har ført til at avregningen for perioden juli 2025 til februar 2026

ikke har kunnet gjennomføres løpende. Avregningen vil derfor bli gjennomført sammen med felleskostnadene i juli 2026.

Resultatet av avregningen er at de åtte andelene som etter generalforsamlingens vedtak skal dekke varmtvannskostnader, vil bli belastet sin andel av de faktiske kostnadene for perioden. De fire andelene som ikke omfattes av ordningen, vil samtidig få tilbakeført sin andel av varmtvannskostnadene som tidligere har vært belastet gjennom ordinære felleskostnader.

For å sikre en enklere og mer forutsigbar håndtering fremover har styret utarbeidet en detaljert rutinebeskrivelse for avlesning, beregning og avregning av varmtvannskostnader. Hensikten er å gjøre ordningen enklere å administrere også for fremtidige styrer.

Borettslaget har fra juli 2026 også blitt tilknyttet Norgespris-ordningen. Styret forventer at dette vil bidra til mer stabile og forutsigbare strømkostnader i tiden fremover.

Fra og med juli 2026 vil felleskostnadene justeres som følge av den nye fordelingsmodellen. De ordinære felleskostnadene reduseres for samtlige andeler, mens de åtte andelene som omfattes av varmtvannsordningen vil få et eget à konto-beløp for varmtvann innarbeidet i felleskostnadene.

I tråd med tidligere vedtak i generalforsamlingen skal de innbetalte à konto-beløpene avregnes mot faktiske kostnader én gang per år. Avregningen gjennomføres i januar og faktureres sammen med felleskostnadene i februar. Avhengig av faktisk forbruk og strømpris kan avregningen medføre enten et tilleggsbeløp eller en tilbakebetaling. De fire andelene som ikke omfattes av varmtvannsordningen vil ikke inngå i disse fremtidige avregningene.

Når det gjelder **brannsikring**, har borettslaget mottatt pålegg om å gjennomføre enkelte tiltak innen september 2026. Styret har arbeidet med oppfølging av disse forholdene, og flere av tiltakene er allerede gjennomført eller under gjennomføring.

Brannsikring av ståldragere i kjeller
Det er påpekt behov for å sikre tilfredsstillende brannmotstand på enkelte ståldragere i kjeller. Etter vurdering fra Norsk Brannvern vil dette bli løst ved brannmaling av den aktuelle ståldrageren som går på tvers av taket over kjellertrappen. Arbeidet vil bli gjennomført i nær fremtid.

Branntetting av tekniske gjennomføringer
Tekniske gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig branntettet, må utbedres. Norsk Brannvern vil gjennomføre nødvendige arbeider i forbindelse med øvrige tiltak. Det er kun snakk om mindre utbedringer i kjeller, og arbeidet faktureres etter medgått tid.

Håndslokkere i trapperom
Kravet om at trapperommet skal utstyres med to håndslokkere er oppfylt.

Årlig kontroll av slokkeutstyr
Borettslaget har etablert avtale om årlig kontroll av slokkeutstyr med Norsk Brannvern. Første kontroll gjennomføres 11. juni 2026.

Orienteringsplan for brannalarmanlegg
Det skal utarbeides orienteringsplan for brannalarmanlegget. Dette arbeidet pågår i samarbeid med Norsk Brannvern. For å redusere kostnadene har styret samlet inn eksisterende plantegninger av leilighetene som grunnlag for arbeidet.

Kontroll av eksisterende brannmaling
Det er stilt krav om kontrollmåling av eksisterende brannmaling for å verifisere at malingen har tilstrekkelig tykkelse. Norsk Brannvern har gjennomført befaring og vurderer at forholdet fremstår tilfredsstillende. Endelig vurdering vil fremgå av sluttrapporten.

Vedr boddører i oppgang
I tillegg ønsker styret å orientere om et forhold knyttet til de eksisterende boddørene i oppgangen. Under befaringen gjorde Norsk Brannvern oppmerksom på at bodene enten må være utstyrt med godkjente branndører dersom de skal benyttes, eller være permanent plombert dersom de ikke er i bruk.

Styret har undersøkt forholdet og det fremstår som at bodene allerede er plombert. De opprinnelige nøkkelhullene ser ut til å være tettet, og styret kjenner ikke til at noen beboere har tilgang til bodene i dag.

Dette nevnes særskilt fordi det tidligere har vært diskutert om bodene kunne tas i bruk igjen eller eventuelt leies ut til beboere. Dersom borettslaget på et senere tidspunkt ønsker å benytte disse bodene, må det påregnes kostnader til oppgradering av dørene slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikring.

Varsel om økte felleskostnader fra og med juli 2026

Styret har gjennomgått borettslagets årsregnskap for 2025 og resultatrapporten per april 2026, og besluttet at felleskostnadene skal økes med ca 5 % fra og med juli 2026.

Årsregnskapet for 2025 viste disponible midler på kr 62 114 per 31.12.2025. Resultatrapporten per april 2026 viser samtidig en negativ utvikling i disponible midler hittil i 2026. Styret vurderer derfor at det er behov for en moderat økning av de ordinære felleskostnadene for å sikre tilstrekkelig dekning av løpende drift og unngå at borettslagets likviditet svekkes ytterligere.

Den generelle prisveksten har fortsatt inn i 2026. Siste publiserte KPI-tall fra SSB viser en tolvmånedersvekst på 3,4 % per april 2026. En økning av de ordinære felleskostnadene på 5 % ligger dermed noe over generell prisvekst, men vurderes nødvendig for å ta høyde for borettslagets konkrete kostnadsutvikling.

En økning på 5 % tilsvarer ca. kr 27 000 på årsbasis, eller ca. kr 2 250 per måned samlet for borettslaget. Siden økningen først får virkning fra juli 2026, vil effekten for 2026 være ca. kr 13 500.

Styret har samtidig vurdert mulige kostnadsreduserende tiltak, blant annet knyttet til TV-/bredbåndsavtale, forsikring, renhold og enkelte serviceavtaler. Større vedlikeholdsarbeider og ekstraordinære tiltak forutsettes fortsatt finansiert særskilt, enten gjennom låneopptak eller kapitalinnkreving. Økningen er derfor ment å bidra til at ordinær drift går i balanse, ikke til å bygge opp midler til større prosjekter.

I tillegg vil kostnader knyttet til varmtvann skilles ut som en egen à konto-post fra og med juli 2026. Etter overgang til Norgespris legger styret foreløpig til grunn at borettslagets årlige kostnad til varmtvann vil ligge på om lag kr 40 000.

Dette beløpet vil derfor kreves inn som en egen à konto-innbetaling gjennom felleskostnadene til andel 1–8. À konto-beløpet vil bli avregnet mot faktiske måler- og kostnadstall én gang per år, normalt i januar. Eventuell over- eller underbetaling vil da bli korrigert.

Styrets vurdering av mulige økonomiske tiltak
Styret har gjennomgått borettslagets kostnader og vurdert hvilke tiltak som kan bidra til å redusere eller begrense økningen i felleskostnadene fremover.

Borettslaget har relativt få kostnader som fremstår som unødvendige. Kostnadsbildet består i hovedsak av løpende og nødvendige driftskostnader. De postene styret mener det er mest aktuelt å vurdere nærmere, er særlig bredbånd/TV, strøm/varmtvann, forsikring, renhold, serviceavtaler og gebyrer.

De største driftspostene i 2025 var blant annet kommunale avgifter med kr 152 418, kabel-TV/bredbånd med kr 102 115, strøm/energi med kr 75 270, forsikring med kr 64 885, forretningsførsel/revisjon med kr 49 958 og eksterne tjenester med kr 40 188.

Bredbånd/TV
GlobalConnect har tatt kontakt med styret og gitt et tilbud på internett som tilsvarer kr 429 per måned per enhet. Til sammenligning tilsvarer dagens Flex-avtale med Telia ca. kr 708 per måned per enhet.

Neste styre bør vurdere om borettslaget skal videreføre dagens avtale med Telia, reforhandle avtalen, eller undersøke alternative løsninger. Dette kan være et av de mest aktuelle tiltakene for å redusere de løpende kostnadene.

Dersom Telia-avtalen skal sies opp, må dette gjøres senest tre måneder før avtaleforholdets utløp. Ved manglende oppsigelse fornyes avtaleperioden med ett år. Avtaleperioden utløper 31. desember, og eventuell oppsigelse må derfor sendes Telia senest 31. august.

Strøm og varmtvann
Borettslaget har nå Norgespris, noe som forventes å bidra til lavere og mer forutsigbare strømkostnader.

Styret har også vurdert at kostnader til varmtvann bør skilles ut som en egen à konto-post fra og med juli 2026. Dette vil gjøre kostnaden mer synlig og gi grunnlag for å avregne mot faktisk forbruk og reelle kostnader.

Forsikring
Borettslaget har i dag forsikring hos Gjensidige, formidlet gjennom Söderberg & Partners. Styret mener det kan være hensiktsmessig å be forsikringsmegler undersøke om avtalen kan reforhandles, eventuelt innhente alternative tilbud.

Det kan også vurderes om borettslaget skal si opp forsikringsmegleravtalen og selv innhente tilbud direkte fra forsikringsselskaper. Selv om borettslaget består av eldre bygningsmasse, herunder en bygård fra 1890, bør forsikringsavtalen jevnlig konkurranseutsettes for å sikre riktig pris og dekning.

Forretningsførsel
Forretningsførerhonoraret med OBF ble reforhandlet i september 2025. Borettslaget fikk da en ny årlig pris på kr 25 000 ekskl. mva.

Budsjettet for 2026 synes ikke å være justert i tråd med den reforhandlede avtalen. Dette innebærer at budsjettert kostnad til forretningsførsel kan være satt noe for høyt sammenlignet med faktisk avtalt pris.

Renhold
Styret har også vurdert kostnader til renholdavtalen. Renhold er en av kostnadene borettslaget selv kan påvirke direkte, men besparelsen ved å redusere eller avslutte renholdet er relativt begrenset sett opp mot borettslagets totale kostnadsnivå.

Neste styre kan likevel vurdere om renholdsfrekvensen bør reduseres, eventuelt om vi heller skulle rotert på trappevasken internt i oppgangen.

11.06.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Falbesgate 9

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	753 779	733 560	726 903	721 897
Sum		**753 779**	**733 560**	**726 903**	**721 897**
Sum		**753 779**	**733 560**	**726 903**	**721 897**
Forretningsførsel og revisjon	2	49 958	49 703	51 400	53 875
Lønn og honorar	3, 4	0	3 423	0	0
Vedlikehold	5	11 580	130 230	60 000	30 000
Eksterne tjenester	6	40 188	22 244	14 500	15 000
Kabel-tv og bredbånd		102 115	85 757	99 500	102 000
Forsikring		64 885	58 964	62 000	69 600
Kommunale avgifter		152 418	140 783	156 000	172 500
Brensel og strøm		75 270	93 851	93 000	79 000
Andre driftsutgifter	7	718	2 515	5 000	5 000
Avskrivninger	13	12 217	12 216	12 582	12 217
Sum		**509 348**	**599 686**	**553 982**	**539 192**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**244 431**	**133 874**	**172 921**	**182 705**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		15 089	13 354	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**259 520**	**147 228**	**172 921**	**182 705**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	3 166	2 051	0	0
Rentekostnad	9	75 344	83 595	80 241	63 528
Andre finansposter	10	6 407	5 810	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-65 770**	**-75 735**	**-80 241**	**-63 528**
Årsresultat	**11**	**193 750**	**71 493**	**92 680**	**119 177**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-118 498	-93 990	-105 670	-116 897
Andre endringer i disponible midler	11	-2 872	-1 138	12 582	0
Endring i disponible midler	**11**	**72 380**	**-23 635**	**-408**	**2 280**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	5 456 052	5 456 052
Bygninger	12, 13	25 473 948	25 473 948
Påkostninger	13	256 565	268 782
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**31 186 565**	**31 198 782**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 457	10 627
Forskuddsbetalte kostnader	14	28 159	24 787
Andre fordringer		0	848
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		75 594	15 091
Sum omløpsmidler		**112 209**	**51 353**
SUM EIENDELER		**31 298 774**	**31 250 135**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		60 000	60 000
Annen egenkapital 1.1		337 153	265 660
Årets resultat	11	193 750	71 493
Sum egenkapital		**590 903**	**397 153**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	1 251 416	1 369 914
IN-innbetalinger	15	156 360	171 449
Borettsinnskudd		29 250 000	29 250 000
Sum langsiktig gjeld		**30 657 776**	**30 791 363**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 566	43 734
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	3 423
Påløpne renter		360	360
Annen kortsiktig gjeld		6 169	14 102
Sum kortsiktig gjeld		**50 095**	**61 619**
Sum gjeld		**30 707 871**	**30 852 982**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 298 774**	**31 250 135**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Falbesgate 9

Sted:_____, dato:_____

Caroline Holst Kavli	Kristian Sømoe Johnsrud	Rasmus Nordbø
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	541 440	479 152	541 472	541 472
3626 a konto renter særfordelt lån	78 399	84 213	79 761	63 528
3627 a konto avdrag særfordelte lån	101 391	100 196	105 670	116 897
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	32 549	69 999	0	0
Sum	**753 779**	**733 560**	**726 903**	**721 897**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 000	4 875	4 400	4 875
Forretningsførerhonorar	36 960	38 100	39 000	40 000
Annen regnskapsførsel	7 998	6 728	8 000	9 000
Sum	**49 958**	**49 703**	**51 400**	**53 875**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	0	3 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	423	0	0
Sum	**0**	**3 423**	**0**	**0**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Styrehonoraret gjelder for perioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	4 550	60 000	30 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	488	59 195	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	11 091	22 735	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	43 750	0	0
Sum	**11 580**	**130 230**	**60 000**	**30 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	14 909	16 994	14 500	15 000
6725 Juridisk rådgivning	0	5 250	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	25 279	0	0	0
Sum	**40 188**	**22 244**	**14 500**	**15 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7770 Bank og kortgebyrer	2 826	2 515	0	0
7790 Andre driftskostnader	-2 108	0	5 000	5 000
Sum	**718**	**2 515**	**5 000**	**5 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	1 484	1 799	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 683	252	0	0
Sum	**3 166**	**2 051**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1212.16.20063	3 340	3 907	4 058	2 820
8144 Lånenr 1213.90.01166	0	79 482	76 183	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	71 797	0	0	60 708
8159 Andre rentekostnader	207	206	0	0
Sum	**75 344**	**83 595**	**80 241**	**63 528**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	6 407	5 810	0	0
Sum	**6 407**	**5 810**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**-10 266**	**13 369**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	193 750	71 493
Tilbakeføring avskrivninger	12 217	12 216
Avdrag langsiktig lån	-118 498	-93 990
Annen langsiktig gjeld	-15 089	-13 354
B. Årets endring i disponible midler	**72 380**	**-23 635**
C. Disponible midler 31.12	**62 114**	**-10 266**

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 35 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 930 000	427 600
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 930 000	427 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	171 035
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 930 000	256 565
Årets avskrivninger :	0	12 217
Antatt levetid i år :		35

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	28 159	24 787
Sum	**28 159**	**24 787**

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold i borettslaget, samt innfrielse av lån nr. 1211.92.01053.	
Lånenummer:	**12139001166**	**12121620063**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2011
Rentesats:	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2034	30.11.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 850 000	440 000
Lånesaldo 01.01:	1 312 764	57 150
Avdrag i perioden:	113 468	5 030
Lånesaldo 31.12:	**1 199 295**	**52 120**
Saldo 5 år frem i tid:	581 644	29 204
Andelssaldo 01.01:	0	171 450
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	15 089
Andelssaldo 31.12:	**0**	**156 361**
Sum pantegjeld for lån:	**1 199 295**	**208 481**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121620063	1	52 120	52 120
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139001166	12	99 941	1 199 292

Kommentarer til lån

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 31 186 565

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 31 186 565

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Falbesgate 9**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Falbesgate 9** som viser et **overskudd** på **NOK 193 750.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 31b20908-71e7-435f-b053-0dc91410b217

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 23. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 31b20908-71e7-435f-b053-0dc91410b217

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 31b20908-71e7-435f-b053-0dc91410b217

2026-04-23 09:58:44 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 31b20908-71e7-435f-b053-0dc91410b217

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Falbesgate 9**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Falbesgate 9** som viser et **overskudd** på **NOK 193 750.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 31b20908-71e7-435f-b053-0dc91410b217

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 23. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 31b20908-71e7-435f-b053-0dc91410b217

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 31b20908-71e7-435f-b053-0dc91410b217

2026-04-23 09:58:44 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 31b20908-71e7-435f-b053-0dc91410b217



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Falbesgate 9

Ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: onsdag 29.10.2025, kl 16:00

Sted: Zoom

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

    Link:

    Oppgi passord:

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

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

Husk:

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

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Falbesgate 9

onsdag 29.10.2025, kl 16:00 Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

2.1 Manglende ferdigattest for balkonger

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

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

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

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

Styret vil informere beboerne når dette er på plass.

3. Forslag om avregningsrutine for varmtvann

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

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

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

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

Vedtaket lød:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Forslag om avregning av varmtvannskostnader siste 3 år

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

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

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

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

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

premisser:

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

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

Etterfakturering:

Andel 1: kr 2 744

Andel 2: kr 4 725

Andel 3: kr 3 635

Andel 4: kr 4 725

Andel 5: kr 3 635

Andel 6: kr 4 725

Andel 7: kr 3 635

Andel 8: kr 4 725

Refusjon:

Andel 9: - kr 1 278

Andel 10: - kr 8 463

Andel 11: - kr 8 228

Andel 12: - kr 7 431

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Saker til orientering

2.1 Manglende ferdigattest for balkonger

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

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

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

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

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

Styret vil informere beboerne når dette er på plass.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Forslag om avregningsrutine for varmtvann

3.1 Forslag om avregning av varmtvannskostnader siste 3 år

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etterfakturering:

Andel 1: kr 2 744

Andel 2: kr 4 725

Andel 3: kr 3 635

Andel 4: kr 4 725

Andel 5: kr 3 635

Andel 6: kr 4 725

Andel 7: kr 3 635

Andel 8: kr 4 725

Refusjon:

Andel 9: - kr 1 278

Andel 10: - kr 8 463

Andel 11: - kr 8 228

Andel 12: - kr 7 431

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

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

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

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

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Falbesgate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Overlatelse av bruken

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

§ 6. Bruksrett

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

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

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmer rettigheter ved samlivsbrudd

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

§ 8. Styret

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

§ 9. Styrets oppgaver

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

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

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

§10. Generalforsamlingen

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

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

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

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

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

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

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

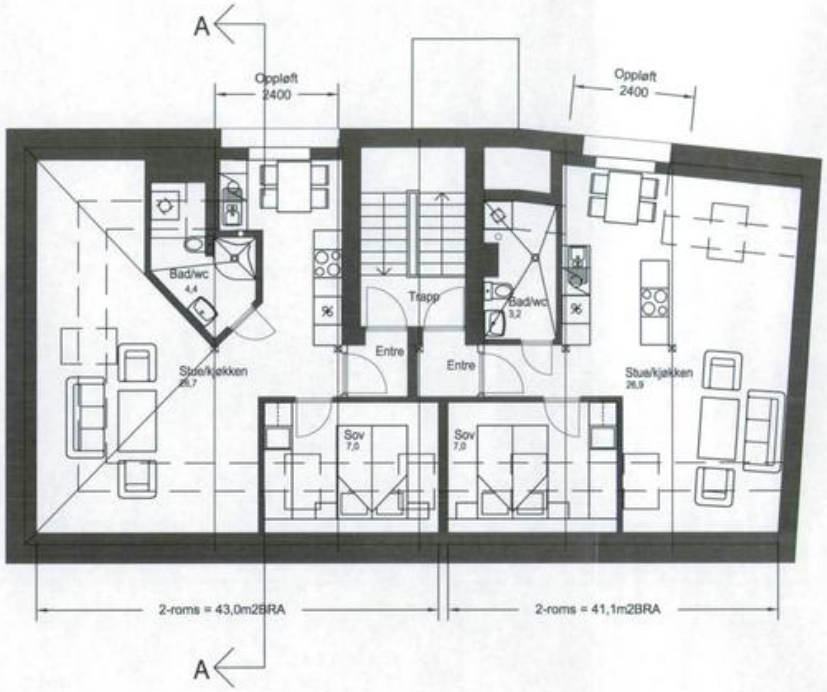
1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.
2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjør er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetning gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.
4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsing og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

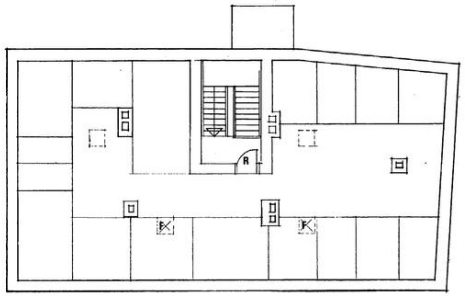
1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.



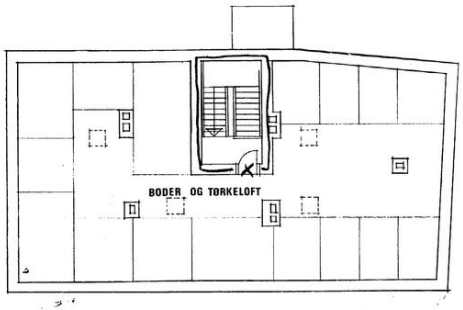
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Falbes gate 9, Loftsinnredning Tiltakshaver: Falbesgate 9 AS	Målestokk 1:100	Dato: 15.6.2011
	Gnr/Bnr 217/128	Sign. cbl
Endret plan	Tegn. nr. A-211-020-1	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no



EKSISTERENDE PLAN LOFT



NY PLAN LOFT

6

utbedring av FALBESGATE 9, OSLO 1

PLAN av LOFT
eksisterende og ny

MÅL 1:100
DATO 18 Feb 83

SAKS NR 8003

TEGN NR 26

PLANTEKNISK INSTITUTT A.L. BEKKELAGSVEIEN 19, OSLO 11, TLF. 29 42 60
v/LIV og TROND AULUND, arkitekter MNAL

Expeditions-Dokument

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Holte AS
Drammensveien 145 A
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2022
	202109874 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	FALBES GATE 9A	Eiendom:	217/128
Tiltakshaver:	Mathias Nilsson	Søker:	Holte AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Falbes gate 9A - H0402

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av eksisterende bærevegg mellom stue og kjøkken med ny utvekslingsbjelke i forbindelse med ombygging av eksisterende planløsning i en leilighet med bolignummer H0402, mottatt 26.10.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109874			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4	A-01-12-041	03.03.2021	1/11
Snitt A-A	A-01-22-011	01.03.2021	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Mathias Nilsson, Falbes gate 9A, 0170 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur
Brattvollveien 199
1164 OSLO

Dato: 01.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002241-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FALBES GATE 9	Eiendom:	217/128/0/0
Tiltakshaver:	Falbes gate 9 Borettslag	Adresse:	Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO
Søker:	Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur	Adresse:	Brattvollveien 199, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Lager	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FALBES GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2011 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Eva Irene Lyseng - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: Falbes gate 9 Borettslag, Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO, rv@vz.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

V. D. J.-No. 325 9/5
6. Bilag.
Anmeldes
5 Segninger.

2521/95 — 2513/95

1

Expeditions-Dokument

angaaende Taaningsbeis

paa Matr.-No. 8B Tøiengaden

Indleveret 7de Okt 1895 Attesteret

Overendes til Foranstaltning i Anledning.

Christiania 7de Oktober 95.
Wm. Linthoe

B

484/95

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gallis.

Overendes den anmeldte Tømmermandskommissions Indstilling til Approbation samt Primsbeviserne og gives Brandvæsenet om Sagen.

Christiania den 8 Oktober 1895
Wm. Linthoe

C. Christiania
601/95

Overendes Hr. Skorstenskonstruktionen. Når privatskorstenen anmeldes i Termin og når skorstenen ikke gives et større Omfang end 2,5 m² og anmeldes paa samme Maade, og under Forudsætning af at Skorstenen benyttes af en Kedel, er Intet at bemærke.

Chr. 10/10 95
1350.95. D.

Sundhedskommissionen J. No. 488/95 Ingenior

2521/95

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 12te Oktober 1895 [illegible]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/00776-2	Iselin Solheim Brox	07.04.2026

Adresse: Falbes gate 9A
Eiendom: 217/128
Søker: DYRØ OG MOEN AS

Ferdigattest – Falbes gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for seks balkonger med tilhørende balkongdører, mottatt 19.01.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Spesielle forhold

Søknaden om ferdigattest gjelder tidligere henlagt sak med saksnummer 201014432.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stavseth & Lervik Arkitekter AS
Eilert Sundts gate 17
0259 OSLO

Dato: 08.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201002243-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FALBES GATE 9	Eiendom:	217/128/0/0
Tiltakshaver:	Falbes gate borettslag	Adresse:	Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO
Søker:	Stavseth & Lervik Arkitekter AS	Adresse:	Eilert Sundts gate 17, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - FALBES GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Falbes gate borettslag, Postboks 1501 Vika, 0117 OSLO, rv@vz.no

Anmv.
1. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
N. B.J. No. 1447
1934
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument V

angående Innredn. for vannklosetter

på matr.nr. 9 Falbesgate

Innlevert 20 aug 1934 Attestert

Ferdig attestert 18/1-35

Overmndes Oslo helseråd.
Oslo 20/8.34
O. Skeie Aagnes

GM/VW.

Ad: 9 Falbesgate, jnr. 1256/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Regler for innredning av W.C. rum må følges. Rummene må opvarmes.

Oslo helseråd den 29. august 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn. mott 30 AUG. 1934

Axel Ihm

H. Brun-Hagen

N.d. til innlevering
Oslo 31/8.34
O. Skeie Aagnes

Expeditions-Dokument

angaaende Ekstrakter af Rolls samt Skøder fra Jordebogen.

paa Matr.-No. 5 a Lofsrudgaden

indleveret til Kommunale Valgstyret

Ovenstaaende Ekstraktopskrift med tilhørende Skøder er afgivet til Brug for det Kongl. Overformynderi-Kontor, Byfogd- og Politifuldmægtigembedet eller politiske Kontor m. v. til nyt at benytte.

Christiania den 22 November 1895

Sven Lunkan

B.

587/95

Tabt at benytte

" " "

Exempt Gebyr

Overensstemmer med de under Jordebogs-Kommissionen. Dom-munale Vedkommende af Rolls samt Skøder til Approbation tilbageleverede Skrivelse.

Christiania den 29 Novbr 1895

Sven Lunkan

703/95.

Overensstemmer med Originalen.

Rette at benytte ikke for Forretning, saa vidt Gebyr ikke maatte være erlagt i Anledning af Skrivelse af 22 ds.

Christiania 29/11 95. J. M. Dunker

1907/95

521 95 I

Sendes til Skrivelsen til Vedkommende

Christiania 26. Nov. 1895 Gilbert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 07-05-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199703318 – 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Falbes gate 9

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

A N M E L D E L S E .

Tegning

N.D. BYGNINGSSEKS. Sj.-No. 1703/37 OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforandr.

på matr.nr. 9 Falbes gate

Innlevert 25. sept. 1937 Attestert

Ferdig attestert 12/6-41

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 27-9-1937.

GM/VW.

Ad: 9 Falbesgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75,76 anbefales ikke innvilget.

Oslo helseråd den 1. oktober 1937.

Efter bemyndigelse

1 OKT 1937

Helserådets påtegning meddeles.

Oslo 2. okt. 1937.

Meddelt 4/10-37

OSLO KOMMUNE

Meldt GAB 22.2.89 T.E.

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)~~63020~~

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	217/0128, Fabelsgt. 9	Journalnr. 88/5525
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leilighet - boligblokk innredning bad	Innlevert 05.12.88
Byggherre	Knut Th. Dæhlin, Bjerregaardsgt. 60, 0174 OSLO 1	
Anmelder	Ark. Liv og Trond Aulund, Bekkelagsveien 19, 1177 OSLO 11	

FM/RS

Oslo, den 10. februar 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegninger nr. 1-2-3-4-5-6 og 7 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen gir i medhold av § 91 A, pkt. C tillatelse til å slå sammen leiligheten som omsøkt. Det forutsettes at eventuelle leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skaffes tilfredsstillende erstatningsbolig. Beboerne skal varsles spesielt om dette.

Vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredninger" samt "Retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning", datert brannvesenet 9.11.87, må følges.

Tilstrekkelig antall åpninger i kjellervegg må beholdes, slik at brannvesenet får brannventilere kjelleren om nødvendig.

For vindusutskifting skal kravene i byggeforskirftenes kap. 43:23 følges. Nye vinduer skal tilpasses eksiterende fasade. Løse sprosser tillates ikke.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ark. Liv og Trond Aulund
Bekkelagsveien 19

1177 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
*	Jnr. 885525	Pål J. Engebretsen	12.02.92

–

Gnr/bnr, adr.: 217/0128, Falbesgt. 9
Arbeidets art: Sammensl.leil. innred. bad - Boligblokk
Byggherre....: Knut Th. Dæhlin

Saken gjelder : **SØKNAD OM FORNYELSE**

Deres brev av 05.07.91 med søknad om fornyelse av approbert byggemelding på ovennevnte eiendom er mottatt.

I henhold til plan- og bygningslovens § 96 med vedtekter for Oslo gis approbasjon av 10.02.89 fortsatt gyldighet i tre år fra d.d

Ytterligere fornyelse av approbasjonen kan ikke påregnes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing. I

HJELPEMIDDEL

198803133 Blankett nr. **88-4025**

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

* ☒ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

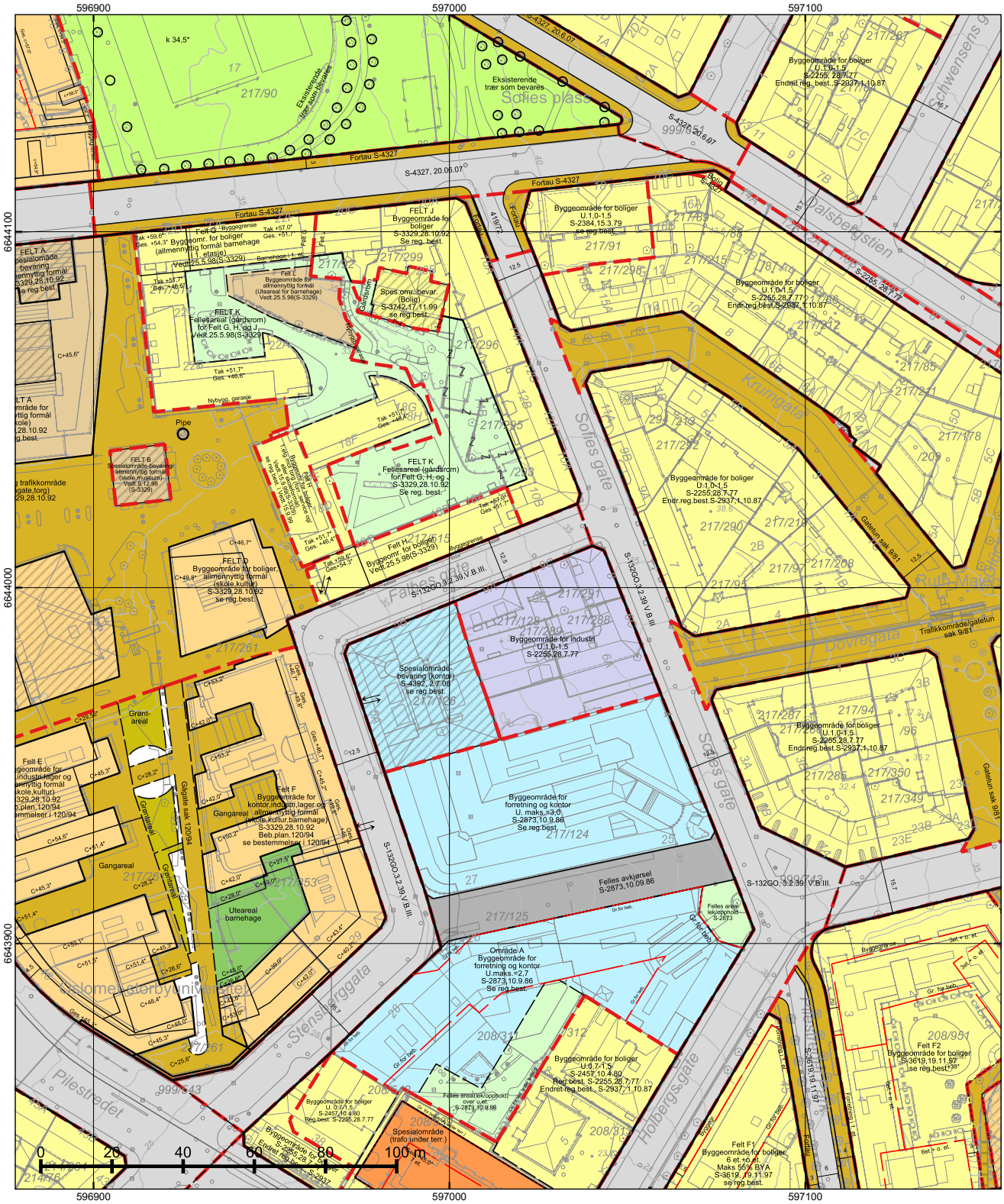
* ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* Tiltaket kan ikke ses i VG innsyn.

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

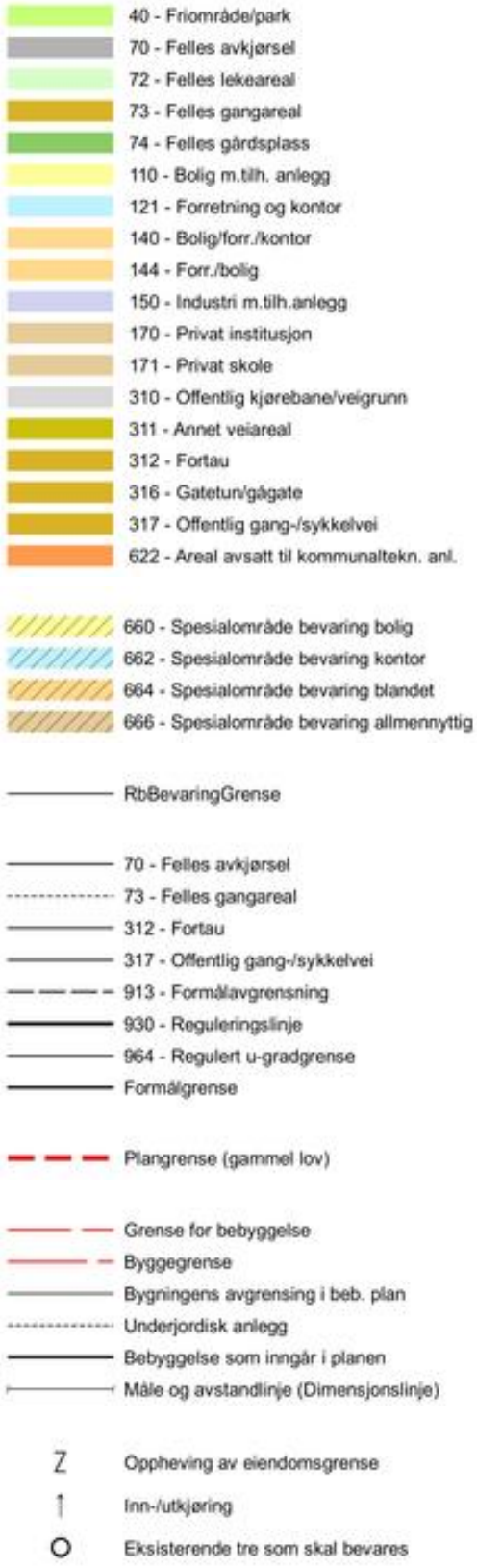
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159862/ 86535671
Deres ref.:
Adresse: Falbes gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/128

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159862/86535671
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

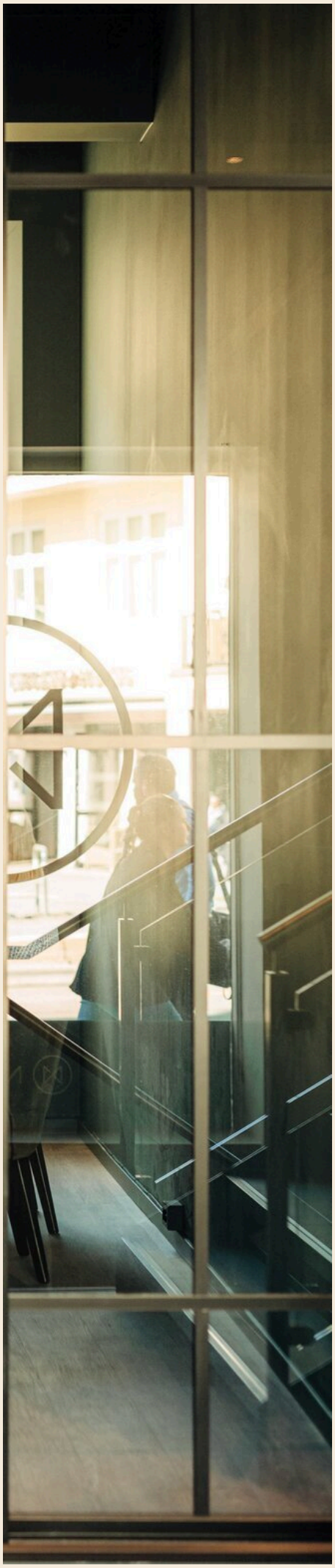


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0356/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Falbes gate 9A 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 128 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Carl Christian Stierna

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
c.stierna@nordvikbolig.no
990 43 439