NORDVIK

Falsens gate 33

1 soverom | 37 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Falsens gate 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
197	Kontaktinfo
200	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
203	Forbrukerinformasjon om budgivning
204	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, lekker og sjarmerende 2-roms i attraktiv sidegate! Sov mot bakgård - Flotte fellesområder - Gj.gående planløsning

Prisantydning	**4 050 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 175 719,-**
Fellesgjeld	**124 629,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 667,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Andel**

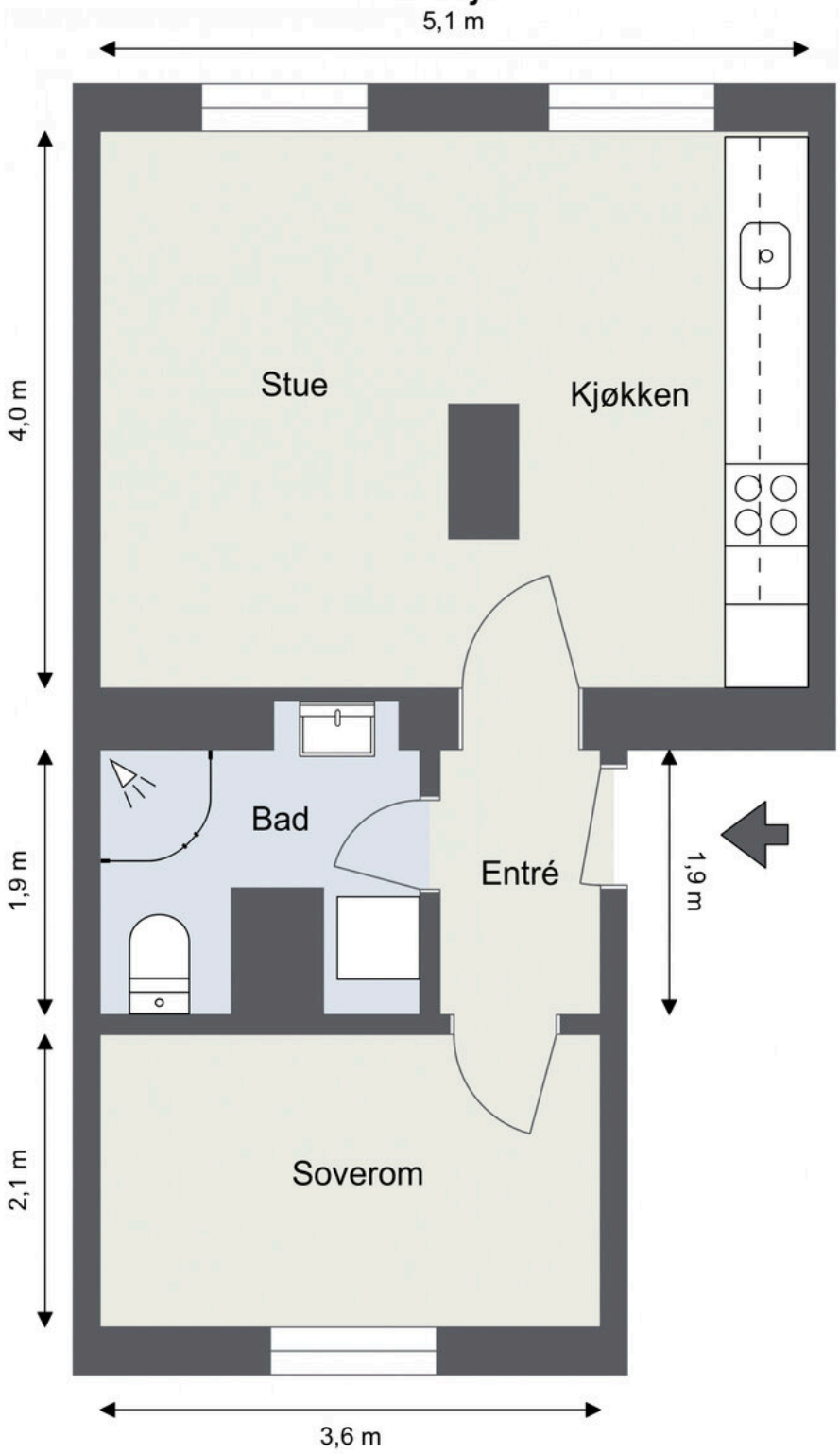
Kort fortalt

Velkommen til Falsens gate 33 - en lys og arealeffektiv 2-roms med 37 m² BRA-i. Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med gode vindusflater, separat soverom, entré og bad med elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har malte glatte fronter, laminatbenkeplate, kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Til boligen disponeres tre eksterne boder på til sammen 11 m² BRA-e. Bygården er fra 1897 og har en grønn felles bakgård med sitteplasser.

- Grønn felles bakgård med sitteplasser
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Gjennomgående planløsning
- Soverom mot rolig bakgård
- 3 eksterne boder
- Nytt gulv 2024
- Høy 1.etasje

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm






































Electrolux
TIMECARE


COPENHAGEN
0%






















Sone
30

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
64-0197/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Falsens gate 33, 0556 OSLO
Gnr 227, bnr 134 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Falsensg 25 Og 33 Romsdalsg 10 B/l,
org.nr. 954145794

Selgere
Matias Dahl
Ea Serpinsky-Bø

Kjøpesum og omkostninger
4 050 000,- (Prisantydning)
124 629,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 174 629,- (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))
---
4 175 719,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 185 219,- (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
1897

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 37 kvm.
Total BRA: 37 kvm.

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

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

ALH Loft: 2kvm.
7 kvm Gulvareal

Innhold
1. Etasje: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken
Kjeller: Bod
Loft: Bod 1, Bod 2

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har malt vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm. Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl på gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 45 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,6.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er sentral varmtvannsberedning. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet med elektrisitet. Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
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
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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: Ble bygget nye loftsboder våren 2026 i regi av boretslaget. Leiligheten har totalt 3 boder nå

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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Fyringsforbud i hele borettslaget

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? Ved tidligere salg

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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

Utvendig:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulvet er parkett.
Vegger og himling har malte glatte flater.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Innvendige dører er profilerte dører. Iht. byggesaskyndig.

TG2 - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Beskrivelse
Vinduer med trekarmer og 3-lags glass.
Årstall: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue/kjøkken.
- Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.
Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

TG2 - Dokumentasjon for våtrom:
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 - Overflater, vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Konsekvens/tiltak
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG2 - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Beskrivelse
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl på gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 45 mm.
Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

TG2 - Sanitærutstyr og innredning:

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.
- Lokal utbedring må utføres.

TG2 - Ventilasjon:
Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
Konsekvens/tiltak
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Avtrekk:
Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Innvendige vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG2 - Innvendige avløpsrør:
Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie av boligen krever som hovedregel godkjenning fra styret. Etter borettslagets husordensregler er fremleie tillatt for ett år av gangen etter godkjennelse fra styret. Utleier er ansvarlig overfor borettslaget for eventuell skade leietaker påfører eiendommen eller boligen.

Utleie av rom er tillatt, men styret skal underrettes. Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagslovens og vedtektenes regler om bruksoverlating.

Energi og oppvarming

Energimerking

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 667,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene utgjør pr. 29.09.2026 kr 3 667,83 per måned, hvorav kr 220,- gjelder kabel-TV og kr 3 447,83 gjelder ordinære felleskostnader.

De ordinære felleskostnadene dekker borettslagets løpende driftskostnader. Av årsregnskapet fremgår blant annet kostnader til forretningsførsel, revisjon, drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer, brannsikring, bygningsforsikring, kommunale avgifter herunder vann, avløp, renovasjon og feiing, strøm til fellesanlegg, TV/internett, vaktmestertjenester, snørydding og øvrige driftskostnader.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dersom dette gjelder andelen, kreves eiendomsskatten inn via felleskostnadene i mai, juni, september og november.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det er ikke opplyst om noen løpende avdragsfri periode på borettslagets lån pr. 29.09.2026. Det nye lånet på kr 1,9 mill. som ble tatt opp i forbindelse med utskifting av taket i Falsens gate 25, var opprinnelig avdragsfritt frem til 30.01.2026. Fellesutgiftene ble økt med ca. 12 % fra oktober 2025 som følge av takprosjektet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom borettslagets drift og felleskostnader og faktureres ikke særskilt til denne andelen. Borettslagets regnskap for 2025 viser kostnader til vann og avløp, feie- og tilsynsgebyr samt renovasjon.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dersom dette gjelder andelen, kreves eiendomsskatten inn via felleskostnadene i mai, juni, september og november.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 978 459,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 913 837,- pr. 2024

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 27 andelsleiligheter fordelt på Falsens gate 25, Falsens gate 33 og Romsdalsgata 10.

Taket i Falsens gate 25 ble skiftet i sin helhet høsten 2025. Arbeidet ble utført av Henry Hansen & Sønn, og borettslaget tok i den forbindelse opp et nytt lån på kr 1,9 mill. Fellesutgiftene ble økt med ca. 12 % fra oktober 2025 som følge av takprosjektet.

Styret opplyser at det ikke er vedtatt andre større oppgraderinger eller vedlikeholdsarbeider, men at det skal undersøkes installasjon av brannstiger på alle byggene. Kostnadene for dette er foreløpig usikre. Styret har opplyst at det trolig ikke vil være nødvendig å øke fellesgjeld eller felleskostnader for å dekke dette.

Styret følger opp generalforsamlingens vedtak fra 2019 om utskifting/restaurering av vinduer. Det fremgår av årsrapporten at dette har vært fulgt opp over flere år. Selger har i egenerklæringen opplyst at det ikke foreligger noen spesifikk plan, men at selger har hørt at vinduene kan bli tatt etter hvert fordi de er gamle.

Det er fyringsforbud i borettslaget. Bakgrunnen er at det ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt ble påvist så store mangler ved pipene at fyringsforbud ble nedlagt. Senere inspeksjon og filming av pipeløp, der dette var mulig, bekreftet skadeomfanget og grunnlaget for fyringsforbudet.

Borettslaget arbeider løpende med forebyggende brannsikring i tråd med brannteknisk tilstandsanalyse.

Oslo brann- og redningsetat gjennomførte etterkontroll i 2022 uten merknader.

Det oppfordres til å sette seg godt inn i borettslagets årsrapporter, vedtekter og husordensregler som følger salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 124 629,-pr. 29.09.2026
Rentekostnader: Kr 5 702,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208206362
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: kr 961 717,02
Innfrielsesdato: 30.03.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208206354
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: kr 3 309 829,00
Innfrielsesdato: 30.10.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208608304
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: kr 1 882 832,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det tas forbehold om at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendringer eller nye lån som ikke er iverksatt på tidspunktet opplysningene ble gitt.

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslaget kan si opp forsikringen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Andel fellesgjeld utgjør kr 124 629,83 pr. 29.09.2026.

Andelen består av kr 79 446,46 på lån nr. 98208206354 og kr 45 183,37 på lån nr. 98208608304. Andelen har kr 0,- i restsaldo på lån nr. 98208206362, som er borettslagets særskilte balkonglån.

I 2025 tok borettslaget opp et nytt lån på kr 1,9 mill. i forbindelse med full utskifting av taket i Falsens gate 25. Taket ble skiftet i sin helhet høsten 2025. Som følge av takprosjektet ble fellesutgiftene økt med ca. 12 % fra oktober 2025.

Borettslagets lån har flytende rente, og fremtidige renteendringer kan derfor påvirke kapitalkostnadene og felleskostnadene.

Det er kun det særskilte balkonglånet som har IN-avtale. Administrative kostnader knyttet til balkonglånet faktureres balkongeierne særskilt og inngår ikke i de ordinære felleskostnadene. Balkonglånet gjelder kun andelseiere som har bygget balkong.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 534,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 1 738 247,-, mot et overskudd på kr 178 422,- i 2024. Det store underskuddet må ses i sammenheng med omfattende vedlikeholdsarbeider i 2025, herunder full utskifting av taket i Falsens gate 25. Samlede kostnader til drift og vedlikehold utgjorde kr 1 990 299,- i 2025, hvorav kr 1 824 616,- gjaldt Henry Hansen & Sønn AS.

For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 252 988,-.

I forbindelse med takarbeidene tok borettslaget opp et nytt langsiktig lån på kr 1,9 mill. Fellesutgiftene ble økt med ca. 12 % fra oktober 2025 som følge av takprosjektet.

Borettslagets disponible midler utgjorde kr 277 587,- pr. 31.12.2025, mot kr 350 838,- året før.

Borettslagets lån har flytende rente. Renteendringer kan derfor påvirke kapitalkostnadene og fremtidige felleskostnader.

Styret følger videre opp generalforsamlingens tidligere vedtak om utskifting/restaurering av vinduer. Det skal også undersøkes installasjon av brannstiger på alle byggene. Kostnaden for brannstiger er foreløpig ikke avklart.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler følger salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse før bud inngis.

Som hovedregel kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel, og personer som eier en andel sammen må bo eller skulle bo i boligen.

Overlating av bruken av boligen til andre krever som hovedregel styrets godkjenning. Etter husordensreglene er fremleie tillatt for ett år av gangen etter godkjennelse fra styret. Utleie av rom er tillatt, men styret skal underrettes.

Modernisering og oppussing som innebærer riving av vegger, endring av rominndeling eller flytting av røropplegg skal søkes godkjent av styret før arbeid igangsettes. Naboer skal varsles om arbeidene.

Støyende oppussingsarbeider kan kun utføres på hverdager kl. 08:00–20:00, fredager kl. 08:00–18:00 og lørdager kl. 11:00–18:00. På søndager skal det ikke utføres oppussing som kan være til sjenanse for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader i borettslaget, og beboerne oppfordres til å delta. Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagets vedtekter og husordensregler og bruke boligen og fellesarealene på en måte som ikke medfører urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for øvrige beboere.

Dyrehold
Det skal søkes styret om tillatelse til hundehold. Dyr skal ikke luftes innenfor borettslagets fellesarealer. Dyreholder plikter å rette seg etter borettslagets ordensregler og er økonomisk ansvarlig for skader eller ulemper dyret medfører for eiendom eller personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene.

Dyreholder har et særlig ansvar for rengjøring av trapper og øvrige fellesarealer dersom dyreholdet medfører tilgrising. Eventuelle skader som dyrehold påfører eiendommen eller den enkelte bolig er eiers ansvar. Dyr i bakgården skal holdes i bånd.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 77392253

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 320 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Falsens gate på Grünerløkka, med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, serveringssteder og rekreasjonsmuligheter. Birkelunden ligger kun noen minutters gange unna, og området byr på et variert tilbud av kafeer, restauranter, butikker og dagligvareforretninger. Herfra er det også kort vei til blant annet Olaf Ryes plass, Sofienbergparken og Akerselva, som gir gode muligheter for både rekreasjon og hyggelige turer. Beliggenheten kombinerer et levende bymiljø med nærhet til grønne områder og det meste man trenger i hverdagen.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablert bygårdsbebyggelse og boligbebyggelse typisk for Grünerløkka og Rodeløkka, med innslag av nyere boligprosjekter og næringslokaler. Området har et urbant preg med klassiske bygårder, hyggelige bygater og et rikt tilbud av handel og servering i nærliggende gater. Selve eiendommen er en del av en bygning fra 1897.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser. Birkelunden holdeplass ligger få minutters gange fra eiendommen og betjenes av både trikk og buss, mens Sannergata også har flere bussforbindelser. Carl Berners plass ligger innen gangavstand og gir tilgang til T-bane, trikk og buss. Det er videre enkel forbindelse mot Oslo sentrum og Oslo S, og beliggenheten gjør det også praktisk å komme seg rundt til fots eller med sykkel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattester for flere tiltak på eiendommen:

- Ferdigattest datert 30.08.1965 for innredning av bad og W.C., samt sammenslåing av leiligheter m.m. Det fremgår av ferdigattesten at det ved siste besiktigelse ikke ble funnet noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten, og gjelder ikke installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.
- Ferdigattest datert 24.04.1985 for riving av uthus.
- Ferdigattest datert 02.11.2021 for installasjon og oppgradering av brannalarmanlegget.
- Ferdigattest datert 31.01.2024 for oppføring av balkonger.

Ferdigattestene gjelder de konkrete tiltakene som er angitt ovenfor og er ikke en generell ferdigattest for hele bygningen. At ferdigattest foreligger for de aktuelle tiltakene gir ingen garanti for at øvrige deler av bygget er oppført i henhold til tillatelser og gjeldende regelverk, eller at det senere ikke er utført arbeider som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger dagert 31.10.1983. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

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
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/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202508542
Sannergata 14 - montering av solcelleanlegg på tak av parkeringshus

Saksnummer
202610260
Sannergata 12 - utbedring av ventilasjonsanlegg

Saksnummer
202511284
Romsdalsgata 9 A-B - bruksendring av loft til to boliger, etablere bad og kjøkken i eksisterende leiligheter, oppføring av balkonger, fire takarker og to takvinduer

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/227/134:
17.12.1895 - Dokumentnr: 992932 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

09.11.1984 - Dokumentnr: 56778 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. isolering av gavler m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1984 - Dokumentnr: 66272 - Bruksrett
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.06.1989 - Dokumentnr: 41587 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver kvartal 22 02 01
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.12.1895 - Dokumentnr: 900362 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANNERGT 22 - UTGÅTT

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis

bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Inkl. Første kostnadsfri.
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk. kr. 0,-
Inkl. Hjem+. Ekstra markedsføring (verdi 6200) kr. 0,-
Inkl. Nordvik Ekstra. Ekstra markedsføring (verdi 6200) kr. 0,-
Inkl. veiledningstime stylist (verdi 3500). kr. 0,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 450,-

Samlet skal selger betale kr. 135 750,- 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 4. oktober 2026

Ansvarlig megler
Samy Sebastian Khadra, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95820110

Megler 2
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Falsens gate 33

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Hersleb videregående skole		16 min

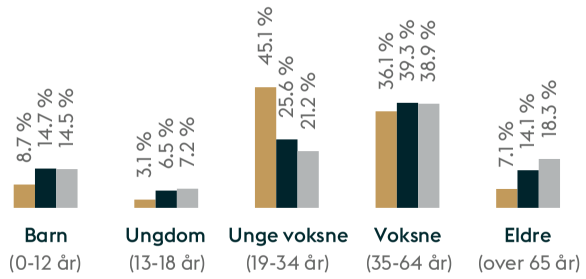
Offentlig transport

Sannergata	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	23 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-6 å...	54 barn	4 min 0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år...	88 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

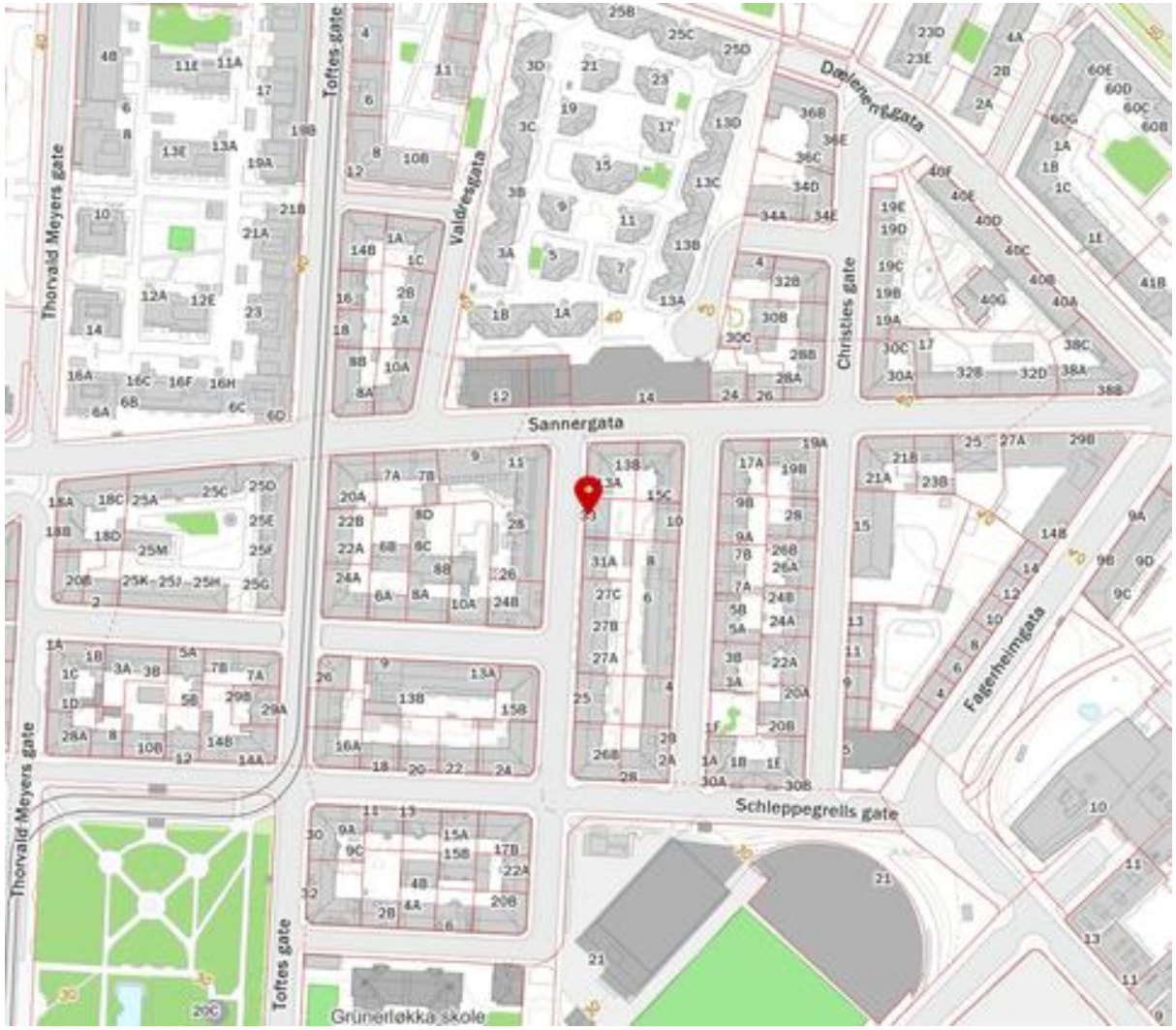
Sport

Grünerløkka skole	3 min
Dælenengen ballbane	4 min
SATS Ringnes Park	4 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 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

Tilstandsrapport

Falsens gate 33, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 134
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2179 **Eiendomsverdi ref nr:** JM7673

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himling har malte glatte flater.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har malt vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl på gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 45 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

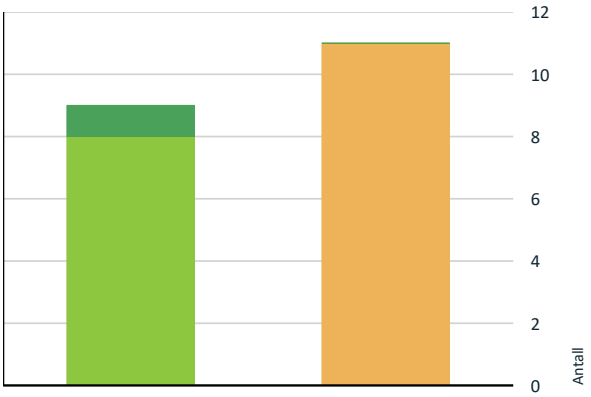
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med trekarmer og 3-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en brannklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.

Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue/kjøkken.
• Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

• Det må foretas lokal utbedring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 25 mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl på gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 45 mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

• Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	37			37			37
Loft		5		5		2	7
Kjeller		6		6			6
SUM	**37**	**11**				**2**	**50**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod, bod 2	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Matias Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	134		0	320 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Falsens gate 33

Hjemmelshaver
Borettslaget Falsensgt 25 Og 33/romsdalsgt 10

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10	954145794	H0101		Serpinsky-Bø Ea, Dahl Matias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ea Serpinsky-Bø	9578-5999-4-3987923	2026-09-22 19:19:24
Matias Dahl	9578-5999-4-4284831	2026-09-18 21:05:17

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
18. sep. 2026

Oppdragsnummer
64-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falsens gate 33, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Matias Dahl, Ea Serpinsky-Bø

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. september 2024

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: 37239459
Forsikret i: DnB fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke blitt gjort noe

---

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: Usikker på firmas navn, ble bygget nye loftsboder våren 2026 i regi av boretslaget! Så leiligheten har totalt 3 boder nå

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: En elektriker kompis hjalp meg som en vennetjeneste å sette opp 1 stikk i stua

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid, kjøkkenet ble vel pusset opp for kanskje 7-10 år siden

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke det

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Eventuell kommentar: Usikker

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

Eventuell kommentar: Ikke vært det

---

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

Ja

Beskriv: Fyringsforbud i hele borettslaget

---

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.

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Er vel en tilstandsrapport fra forrige salg i 2024, burde finnes i prospektet på Finn

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? Ved tidligere salg

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke no spesifikk plan, men har hørt no om at vinduer kan tas etter hvert da de er gamle

---

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: 64-0197/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Matias Dahl	**2026-09-18**	**Ea Serpinsky-Bø**	**2026-09-22**

Identifikasjon

Matias Dahl

Identifikasjon

Ea Serpinsky-Bø

Signicat

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

VEDTEKTER
for
BORETTSLAGET FALSENSGT. 25 OG 33/ROMSDALSGT. 10
Org. nr. 954145794

Sist endret opp ordinær generalforsamling 02.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Falsensgt. 25 og 33/Romsdalsgt. 10 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styrets endring av husordensreglene skal godkjennes på første påfølgende generalforsamling.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer skal gjenspeile en forholdsmessighet i henholdsvis Romsdalsgt. 10, Falsensgt. 25 og Falsensgt. 33, slik at Romsdalsgt. 10, Falsensgt. 25 og Falsensgt. 33 har ett styremedlem hver. 2 varamedlemmer velges uavhengig av adresse.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5124
BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. mars kl. 00:00 og lukker 3. april kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5124

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Torstein Heltne Hovde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristin Tobiassen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Etter fratreden av forrige styreleder Kristian Schaller Thunby krever Brønnøysundregistrene at vi avholder en ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder og nytt styremedlem som skal gjelde frem til Generalforsamlingen 14.Mai 2025.

Innstilling

Styret foreslår at styremedlem Torstein Heltne Hovde tiltrer som styreleder frem til 14.Mai 2025 og vara Jan Tore Lunder tiltrer som styremedlem frem til 14.Mai 2025.

Roller og kandidater

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

- Torstein Heltne Hovde

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

- Jan Tore Lunder

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 5124 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Torstein Heltne Hovde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristin Tobiassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Torstein Heltne Hovde

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jan Tore Lunder

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 18.5.1994
Pkt 10 endret på ordinær generalforsamling 27.06.01
Endret på ordinær generalforsamling 8.5.2012
Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2018

1. FORMÅL

Ordensreglene har som formål å skape et godt og trivelig bomiljø, samt å ta vare på eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten skal bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til forretningsmessig virksomhet.

Det vises til borettslagets vedtekter og husleiekontrakten når det gjelder hvem som har rett til å bebo leiligheten.

Fremleie er tillatt for ett år av gangen, etter godkjennelse av styret. Det er utleier som står ansvarlig overfor borettslaget for eventuell skade framleietaker påfører eiendommen eller leiligheten.

Leietaker som har sin leilighet på fremleie skal sørge for at styret har hans/hennes adresse og telefonnummer til enhver tid. Adresseendring skal også meldes forretningsfører.

Utleie av rom er tillatt, men styret skal likevel underrettes. Borettslaget er uten ansvar for eventuell skade som leietaker påfører leiligheten eller fellesarealer.

Eventuelle tvister mellom utleier og framleietaker er borettslaget uvedkommende.

3. a «VIS HENSYN»

Det skal vises hensyn ved bruk av balkong mellom kl 23:00 – 07:00 på hverdager med søndag og kl 24:00 – 08:00 på fredager og lørdager.
Mellom kl 22:00 og kl 06:00 har alle krav på nattero. I dette tidsrommet skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio eller stereoanlegg. Bruk av instrumenter, høylytt sang og høyrøstet snakk må unngås når dette kan være til sjenanse for andre. Det samme gjelder bruk av vaskemaskin og sentrifuge.
For øvrig skal det også på dagtid vises alminnelig hensyn ved bruk av instrumenter og musikkanlegg.
Ved benyttelse av utearealer til selskapelig virksomhet, grilling etc skal det tas hensyn til de øvrige beboerne i borettslaget.

3. b OPPUSSING OG/ELLER MODERNISERING AV ANDELEN

Modernisering og/eller oppussing av andelen, eller deler av andelen, er tiltak ny andelseier gjerne vil utføre av hensyn til egen trivsel og verdiøkning av andelen. Generelt sier borettslagsloven at andelseierne ikke skal bruke boligen sin eller fellesarealene på en måte som urimelig eller unødvendig er til skade eller sjenanse for andre andelseiere. [1]
Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og boring og som er til sjenanse for naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. [2]
Ved riving av vegger og/eller endringer i rominndeling og flytting av røropplegg inne i andelen skal søknad sendes styret og som inneholder beskrivelse av:

- Hva som skal utføres og konkretisering av tiltak
- Framdriftsplan med beskrivelse av tiltak og sluttdato
- Hvem som skal utføre arbeidet

Arbeidet kan ikke igangsettes før styret har behandlet og godkjent søknaden.
Naboene skal varsles ved oppslag om arbeidet med angivelse av hva som skal skje, omtrentlig tidsplan og planlagt sluttdato. Endringer skal varsles til naboene ved at det henges opp nytt oppslag.

Støyende arbeid, som hamring, saging, boring, fresing og bruk av elektriske maskiner og lignende kan bare skje i disse tidsrom:

- Hverdager: 08:00 – 20:00
- Fredag: 08:00 – 18:00
- Lørdager: 11:00 – 18:00
- Søndager: Ingen oppussing som kan være til sjenanse for andre [3]

Alt avfall fra oppussingen må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i felleskapets søppelsiloer. De som driver oppussing er ansvarlig for å rydde etter seg, og vaske fellesområder/trapper hvis disse er tilskitnet.

Styret kan gi pålegg til andelshaver i tråd med ovenstående.

4. VEDLIKEHOLD

Fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget. Leilighetene skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Vann- og avløp er andelseierens ansvar fra stoppekran til vannutløp (WC/vask/dusj etc.). Det samme gjelder elektrisk opplegg fra egen tavle som er plassert i leilighetens entre.

---

[1] Formelle rammer for vårt borettslag utgjøres av Borettslagsloven og borettslagets vedtekter og ordensregler
[2] I tillegg vises det til: Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune
[3] Oppussing av ikke-støyende karakter, som maling, lakking,
vasking tillates, men skal ikke være til sjenanse for andre.

Vanlig oppussing kan gjøres av den enkelte uten melding til borettslagets styre. Bygningstekniske endringer skal meldes til styret i form av søknad, jfr pkt 3 b.

Skader som påføres fellesareal eller leilighet på grunn av andelseierens manglende vedlikehold eller uaktsomhet belastes han/henne. Borettslaget har samme plikt hvis manglende vedlikehold skader leilighet eller innbo.

Dekkes skader av andelseierens eller borettslagets forsikring kommer erstatningsplikten ikke til anvendelse annet enn ut over det forsikringen dekker.

5. PORT, INNGANGS-OG LOFT/KJELLERDØRER

Port, inngangs-, lofts- og kjellerdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å holde porten åpen uten tilsyn. Når det ringer på skal en alltid forvisse seg om hvem man slipper inn. Husk at post- og avisbud alltid har nøkkel.

Påse at dører alltid er fri for barnevogner, sykler o.a som kan stenge for adkomst.

6. RENGJØRING

Borettslaget besørger rengjøring av fellesareal og trappeganger. Kjeller og loftsareal skal holdes i orden.

7. FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes i orden og fri for søppel og rot. Sykler, barnevogner etc må ikke oppbevares slik at de er til hinder for alminnelig ferdsel og søppelavhenting. Portrom skal ikke blokkeres av søppelkasser. Disse skal stå på angitt plass. Portrom er rømningsvei og skal ikke blokkeres av private eiendeler.

8. SOPP OG VEGGEDYR

Oppdages sopp eller veggedyr skal styret straks varsles. Lagring av treverk direkte mot murgulv eller yttervegg i kjellerbodene kan gi fukt gjennomslag og derav fuktskader, og bør derfor unngås.

9. TEKNISKE OG ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Egne tekniske eller elektriske installasjoner er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Antenner eller annet utenomhuslig utstyr skal kun monteres etter styrets godkjenning og på anvist plass.

Skader påført eiendommen som følge av ikke-autorisert montering eller bruk av ikke-godkjent utstyr må dekkes av den ansvarlige ut over det forsikringen dekker.

10. DYREHOLD

Det skal søkes styret om tillatelse til hundehold. Dyr skal ikke luftes innenfor borettslagets fellesarealer.

Dyreholder plikter å rette seg etter ordensreglene for borettslaget. Dyreeier er økonomisk ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene.

Det gjøres oppmerksom på at det hviler et ekstra ansvar for dyreholder mht rengjøring av trapper etc. hvis dyreholdet medfører tilgrising av fellesarealer.

Eventuelle skader som dyrehold påfører eiendommen og den enkelte leilighet er eiers ansvar.

Dyr i bakgården skal holdes i bånd.

11. LAGRING AV EIENDELER

Andelseiernes eiendeler skal fortrinnsvis lagres i bodene. Dersom det for en periode blir nødvendig å plassere eiendeler som for eks. møbler, tepper etc på loft eller i kjeller, skal dette merkes med navn. Umerkede ting blir fjernet på eiers bekostning.

12. BRANNUTSTYR

Andelseier skal løpende etterse brannvarsler og brannslukningsapparat, og sørge for at disse er i orden.

13. KLAGER

Klager skal rettes skriftlig til styret.

14. GRILLING

Det innføres forbud mot bruk av kullgrill på balkongene. Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5124
BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. mars kl. 00:00 og lukker 3. april kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5124

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Etter fratreden av forrige styreleder Kristian Schaller Thunby krever Brønnøysundregistrene at vi avholder en ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder og nytt styremedlem som skal gjelde frem til Generalforsamlingen 14.Mai 2025.

Innstilling

Styret foreslår at styremedlem Torstein Heltne Hovde tiltrer som styreleder frem til 14.Mai 2025 og vara Jan Tore Lunder tiltrer som styremedlem frem til 14.Mai 2025.

Roller og kandidater

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

- Torstein Heltne Hovde

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

- Jan Tore Lunder

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 5124 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Torstein Heltne Hovde

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jan Tore Lunder

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5124
BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Bakgård FG33/RG10 (evt. Bakgård FG25 ved regn).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Tore Lunder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sander Vinay Winje Jakobsen og Camilla Dingsøyr er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5124 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslaås satt til kr 60 000, som er det samme som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Phoebe Brown foreslaås som styremedlem av styret fra FG 33 og Sander Jakobsen foreslås å fortsette som styreleder i et år til. Varamedlemmer velges i møtet.

Roller og kandidater

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

- Sander Jakobsen

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

- Phoebe Brown

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 48YVG-ZWWNM-Q8F6G-GD0L2-YH420-8A0B4

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-05 14:54:04 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 48YVG-ZWWNM-Q8F6G-GD0L2-YH420-8A0B4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Styret har regelmessige møter gjennom året og har siden konstituering møttes hver 4. – 5. uke, fysiske møter er prioritert. Fast agenda er borettslagets økonomi, ordinært administrativt arbeid (daglig drift) og framdrift på vedtatte saker. Referat fra styremøtene publiseres gjennom oppslag på VIBBO. Styrets arbeid er organisert etter etablert praksis gjennom mange år. Hver gård er representert gjennom «sin» tillitsvalgte slik vedtektene angir. Dette betyr en likefordeling av ansvar styremedlemmene i mellom så langt det lar seg gjøre, men med fokus på helhet og ivaretakelse av hele borettslaget. Samtidig er ett styremedlem valgt som styreleder med de rettigheter og plikter som følger av vervet etter borettslagsloven og vedtektene.

Styret har også gjennom 2025 prioritert forebyggende brannsikring og aktive tiltak i tråd med den foreliggende Branntekniske tilstandsanalysen fra 2012. Vaktmester følger opp overfor vår samarbeidspartner på brannsikkerhet. OBR gjennomførte etterkontroll i 2022 uten merknader.

Brannen siste helgen i august 2024 har satt sitt preg på svært mye av styrets arbeid og styremedlem fra RG 10, Torstein Hovde (som også har påtatt seg det formelle styrelederansvaret inn i 2025) og oppgaver som følge av dette.

Taket i FG 25 ble skiftet i sin helhet høsten 2025 slik generalforsamlingen vedtok i mai 2025. Ukentlige byggemøter med entrepenør og OBOS prosjekt tilfalt styrets medlemmer etter kapasitet.

Styret har som målsetting å sikre og helst øke borettslagets felles verdier gjennom større og mindre tiltak, enten selv eller med eksterne leverandører.

Vi nevner:

- Halvårlige (omtrent) runder foretatt av styret og/eller vaktmester med inspeksjon av fellesrom og fasader med tanke på vedlikehold og forebygging av skadelige forhold på bygningsmassen.
- HMS etter de regler og anbefalinger (OBOS) som gjelder
- Generalforsamlingens vedtak 2019 om utskifting/restaurering av vinduer som styret følger opp, også gjennom 2022, 2023 og 2024.

Samtidig som styrets mål er å ivareta felles verdier og bidra til å gjøre borettslaget til et attraktivt sted å bo, er det også et mål å holde kostnadene nede på et lavest mulig, men forsvarlig nivå. Fellesutgiftene ble økt med omtrent 12 % fra oktober som følge av det tidligere omtalte takbyttet høsten 2025. Styret har videre arbeidet for å sikre at kostnader knyttet til både lån og forretningsførerhonorar er konkurransedyktige. Vurderingene så langt tilsiet at dette i tilstrekkelig grad er tilfelle, men styret følger utviklingen løpende. Det har blant annet nylig vært dialog med forsikringsselskapet med mål om å redusere denne kostnaden.

Styret følger med på andelen av fremleie og korttidsutleie inntil 30 dager (Airbnb) i borettslaget. Styret påtaler ulovlige utleieforhold, samtidig som at styret ser behov for å påpeke overfor andelshaverne at styret er nøye på at borettslagslovens bestemmelser følges. Styret har tatt opp igjen ulovlig framleie i borettslaget med etter at styrets samarbeid med OBOS advokatene ikke førte fram høsten 2024.

ROMSDALSGT.10/FALSENSGT.25-33
ORG.NR. 954145794, KLIENTNR. 5124

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**350 838**	**390 739**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 738 247	178 422
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 900 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-235 005	-218 323
		-73 251	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-73 251**	**-39 901**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**277 587**	**350 838**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		327 099	423 047
Kortsiktig gjeld		-49 511	-72 209
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**277 587**	**350 838**

ROMSDALSGT.10/FALSENSGT.25-33
ORG.NR. 954145794, KLIENTNR. 5124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	99 215	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 695 129	1 686 563	1 709 000	1 811 888
Andre inntekter	3	2 330	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 796 674**	**1 686 563**	**1 709 000**	**1 811 888**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 776	-65 330	-53 000	-60 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 520	-10 320	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-63 445	-60 548	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar		-246 022	-24 353	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 990 299	-146 953	-128 000	-128 900
Forsikringer		-192 370	-243 252	-262 000	-292 000
Kommunale avgifter	8	-379 796	-348 781	-380 000	-418 000
Energi/fyring	9	-102 803	-93 131	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 870	-71 280	-74 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-77 041	-120 805	-80 000	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 267 941**	**-1 244 753**	**-1 215 000**	**-1 313 900**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-1 471 267**	**441 810**	**494 000**	**497 988**
DRIFTSRESULTAT		**-1 471 267**	**441 810**	**494 000**	**497 988**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 588	29 943	18 000	35 000
Finanskostnader	12	-297 567	-293 330	-280 000	-280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-266 979**	**-263 387**	**-262 000**	**-245 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 738 247**	**178 422**	**232 000**	**252 988**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	178 422		
Fra annen egenkapital:		-1 738 247	0		

ROMSDALSGT.10/FALSENSGT.25-33
ORG.NR. 954145794, KLIENTNR. 5124

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 056 611	10 056 611
Tomt		1 476 370	1 476 370
Andre varige driftsmidler	14	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 532 981**	**11 532 982**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 765	5 420
Forskuddsbetalte kostnader		133 887	73 133
Andre kortsiktige fordringer	15	535	1 075
Driftskonto OBOS-banken		18 542	149 987
Sparekonto OBOS-banken		159 370	193 432
SUM OMLØPSMIDLER		**327 099**	**423 047**
SUM EIENDELER		**11 860 080**	**11 956 029**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	16	2 890 596	4 628 843
SUM EGENKAPITAL		**2 893 296**	**4 631 543**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 343 472	4 678 477
Borettsinnskudd	18	2 573 800	2 573 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 917 272**	**7 252 277**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 782	17 713
Leverandørgjeld		10 571	48 562
Skyldige offentlige avgifter	19	1 663	2 854
Påløpte renter		1 907	1 560
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	10 588	1 521
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 511**	**72 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 860 080**	**11 956 029**

Pantstillelse	21	11 323 800	9 723 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Romsdalsgt.10/falsensgt.25-33

Sander Vinay Winje Jakobsen Jan Tore Lunder Camilla Dingsøyr

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 623 849
TV/internett	71 280
Kapitalkostnader IN	99 074
Reg.kapitalkostnader IN	141
Fratrekk kapitalkostnader	-99 215
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 695 129**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 330
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 330**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-41 985
Arbeidsgiveravgift	-15 791
SUM PERSONALKOSTNADER	**-67 776**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 520
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 520**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

BLM Henry Hansen & Sønn A/S	-1 824 616
Drift/vedlikehold bygninger	-101 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 829
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 990 299**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-199 680
Feie- og tilsynsgebyr	-6 561
Renovasjonsgebyr	-173 555
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-379 796**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-102 803
SUM ENERGI / FYRING	**-102 803**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 800
Annet driftsmateriale	-572
Vaktmestertjenester	-47 439
Snørydding	-9 375
Andre driftskostnader	-12 211
Andre kontorkostnader	-932
Bank- og kortgebyr	-2 716
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-77 041**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	22 015
Renter av driftskonto i OBOS-banken	897
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 010
Andre renteinntekter	728
SUM FINANSINNTEKTER	**30 588**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter lån 1	-208 842
Pantegjeldsrenter lån 2	-59 998
Pantegjeldsrenter lån 3	-28 727
SUM FINANSKOSTNADER	**-297 567**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 583 764
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 472 847
SUM BYGNINGER	**10 056 611**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbord		
Tilgang 2018	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**1**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne (avregning IN-lån)	535
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**535**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 315 656
Egenkapital fra IN tidligere	916 499
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-341 559
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 890 596

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2011	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere	2 253 945	
Nedbetalt i år	195 948	
		-3 450 107
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2011	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	551 079	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	39 057	
Nedbetalt tidligere, IN	916 499	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-993 365

OBOS-banken AS		
Flytende rente, avdragsfritt frem til 30.01.26		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 900 000	
Nedbetalt i år	0	
		-1 900 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 343 472**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet
Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

OBOS-banken AS Første avdrag: 30.01.2026 Potensiell endring i felleskostn. fra:	
Leilighetsnr	
12,21	100
7, 8, 9, 10, 11, 13	100
14, 15, 16, 17, 18, 19	100
20, 22, 23, 24, 25, 26	100

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 573 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 573 800**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 663
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 663**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-10 588
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 588**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 573 800
Pantelån	6 343 472
Beregnede IN forpliktelser	574 940
	9 492 212

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 056 611
Tomt	1 476 370
TOTALT	**11 532 981**

.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 5124 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5124
BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Bakgård FG33/RG10 (evt. Bakgård FG25 ved regn).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Tore Lunder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sander Vinay Winje Jakobsen og Camilla Dingsøyr er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5124 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslaås satt til kr 60 000, som er det samme som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Phoebe Brown foreslaås som styremedlem av styret fra FG 33 og Sander Jakobsen foreslås å fortsette som styreleder i et år til. Varamedlemmer velges i møtet.

Roller og kandidater

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

- Sander Jakobsen

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

- Phoebe Brown

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Styret har regelmessige møter gjennom året og har siden konstituering møttes hver 4. – 5. uke, fysiske møter er prioritert. Fast agenda er borettslagets økonomi, ordinært administrativt arbeid (daglig drift) og framdrift på vedtatte saker. Referat fra styremøtene publiseres gjennom oppslag på VIBBO. Styrets arbeid er organisert etter etablert praksis gjennom mange år. Hver gård er representert gjennom «sin» tillitsvalgte slik vedtektene angir. Dette betyr en likefordeling av ansvar styremedlemmene i mellom så langt det lar seg gjøre, men med fokus på helhet og ivaretakelse av hele borettslaget. Samtidig er ett styremedlem valgt som styreleder med de rettigheter og plikter som følger av vervet etter borettslagsloven og vedtektene.

Styret har også gjennom 2025 prioritert forebyggende brannsikring og aktive tiltak i tråd med den foreliggende Branntekniske tilstandsanalysen fra 2012. Vaktmester følger opp overfor vår samarbeidspartner på brannsikkerhet. OBR gjennomførte etterkontroll i 2022 uten merknader.

Brannen siste helgen i august 2024 har satt sitt preg på svært mye av styrets arbeid og styremedlem fra RG 10, Torstein Hovde (som også har påtatt seg det formelle styrelederansvaret inn i 2025) og oppgaver som følge av dette.

Taket i FG 25 ble skiftet i sin helhet høsten 2025 slik generalforsamlingen vedtok i mai 2025. Ukentlige byggemøter med entrepenør og OBOS prosjekt tilfalt styrets medlemmer etter kapasitet.

Styret har som målsetting å sikre og helst øke borettslagets felles verdier gjennom større og mindre tiltak, enten selv eller med eksterne leverandører.

Vi nevner:

- Halvårlige (omtrent) runder foretatt av styret og/eller vaktmester med inspeksjon av fellesrom og fasader med tanke på vedlikehold og forebygging av skadelige forhold på bygningsmassen.
- HMS etter de regler og anbefalinger (OBOS) som gjelder
- Generalforsamlingens vedtak 2019 om utskifting/restaurering av vinduer som styret følger opp, også gjennom 2022, 2023 og 2024.

Samtidig som styrets mål er å ivareta felles verdier og bidra til å gjøre borettslaget til et attraktivt sted å bo, er det også et mål å holde kostnadene nede på et lavest mulig, men forsvarlig nivå. Fellesutgiftene ble økt med omtrent 12 % fra oktober som følge av det tidligere omtalte takbyttet høsten 2025. Styret har videre arbeidet for å sikre at kostnader knyttet til både lån og forretningsførerhonorar er konkurransedyktige. Vurderingene så langt tilsiet at dette i tilstrekkelig grad er tilfelle, men styret følger utviklingen løpende. Det har blant annet nylig vært dialog med forsikringsselskapet med mål om å redusere denne kostnaden.

Styret følger med på andelen av fremleie og korttidsutleie inntil 30 dager (Airbnb) i borettslaget. Styret påtaler ulovlige utleieforhold, samtidig som at styret ser behov for å påpeke overfor andelshaverne at styret er nøye på at borettslagslovens bestemmelser følges. Styret har tatt opp igjen ulovlig framleie i borettslaget med etter at styrets samarbeid med OBOS advokatene ikke førte fram høsten 2024.

ROMSDALSGT.10/FALSENSGT.25-33
ORG.NR. 954145794, KLIENTNR. 5124

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**350 838**	**390 739**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 738 247	178 422
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 900 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-235 005	-218 323
		-73 251	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-73 251**	**-39 901**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**277 587**	**350 838**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		327 099	423 047
Kortsiktig gjeld		-49 511	-72 209
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**277 587**	**350 838**

ROMSDALSGT.10/FALSENSGT.25-33
ORG.NR. 954145794, KLIENTNR. 5124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	99 215	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 695 129	1 686 563	1 709 000	1 811 888
Andre inntekter	3	2 330	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 796 674**	**1 686 563**	**1 709 000**	**1 811 888**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 776	-65 330	-53 000	-60 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 520	-10 320	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-63 445	-60 548	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar		-246 022	-24 353	-5 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 990 299	-146 953	-128 000	-128 900
Forsikringer		-192 370	-243 252	-262 000	-292 000
Kommunale avgifter	8	-379 796	-348 781	-380 000	-418 000
Energi/fyring	9	-102 803	-93 131	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 870	-71 280	-74 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-77 041	-120 805	-80 000	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 267 941**	**-1 244 753**	**-1 215 000**	**-1 313 900**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-1 471 267**	**441 810**	**494 000**	**497 988**
DRIFTSRESULTAT		**-1 471 267**	**441 810**	**494 000**	**497 988**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 588	29 943	18 000	35 000
Finanskostnader	12	-297 567	-293 330	-280 000	-280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-266 979**	**-263 387**	**-262 000**	**-245 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 738 247**	**178 422**	**232 000**	**252 988**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	178 422		
Fra annen egenkapital:		-1 738 247	0		

ROMSDALSGT.10/FALSENSGT.25-33
ORG.NR. 954145794, KLIENTNR. 5124

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 056 611	10 056 611
Tomt		1 476 370	1 476 370
Andre varige driftsmidler	14	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 532 981**	**11 532 982**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 765	5 420
Forskuddsbetalte kostnader		133 887	73 133
Andre kortsiktige fordringer	15	535	1 075
Driftskonto OBOS-banken		18 542	149 987
Sparekonto OBOS-banken		159 370	193 432
SUM OMLØPSMIDLER		**327 099**	**423 047**
SUM EIENDELER		**11 860 080**	**11 956 029**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	16	2 890 596	4 628 843
SUM EGENKAPITAL		**2 893 296**	**4 631 543**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 343 472	4 678 477
Borettsinnskudd	18	2 573 800	2 573 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 917 272**	**7 252 277**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 782	17 713
Leverandørgjeld		10 571	48 562
Skyldige offentlige avgifter	19	1 663	2 854
Påløpte renter		1 907	1 560
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	20	10 588	1 521
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 511**	**72 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 860 080**	**11 956 029**

Pantstillelse	21	11 323 800	9 723 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Romsdalsgt.10/falsensgt.25-33

Sander Vinay Winje Jakobsen Jan Tore Lunder Camilla Dingsøyr

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 623 849
TV/internett	71 280
Kapitalkostnader IN	99 074
Reg.kapitalkostnader IN	141
Fratrekk kapitalkostnader	-99 215
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 695 129**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 330
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 330**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-41 985
Arbeidsgiveravgift	-15 791
SUM PERSONALKOSTNADER	**-67 776**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 520
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 520**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

BLM Henry Hansen & Sønn A/S	-1 824 616
Drift/vedlikehold bygninger	-101 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 829
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 990 299**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-199 680
Feie- og tilsynsgebyr	-6 561
Renovasjonsgebyr	-173 555
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-379 796**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-102 803
SUM ENERGI / FYRING	**-102 803**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 800
Annet driftsmateriale	-572
Vaktmestertjenester	-47 439
Snørydding	-9 375
Andre driftskostnader	-12 211
Andre kontorkostnader	-932
Bank- og kortgebyr	-2 716
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-77 041**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	22 015
Renter av driftskonto i OBOS-banken	897
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 010
Andre renteinntekter	728
SUM FINANSINNTEKTER	**30 588**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter lån 1	-208 842
Pantegjeldsrenter lån 2	-59 998
Pantegjeldsrenter lån 3	-28 727
SUM FINANSKOSTNADER	**-297 567**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 583 764
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 472 847
SUM BYGNINGER	**10 056 611**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbord		
Tilgang 2018	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**1**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne (avregning IN-lån)	535
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**535**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 315 656
Egenkapital fra IN tidligere	916 499
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-341 559
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 890 596

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2011	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere	2 253 945	
Nedbetalt i år	195 948	
		-3 450 107
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2011	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	551 079	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	39 057	
Nedbetalt tidligere, IN	916 499	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-993 365

OBOS-banken AS		
Flytende rente, avdragsfritt frem til 30.01.26		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 900 000	
Nedbetalt i år	0	
		-1 900 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 343 472**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet
Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

OBOS-banken AS Første avdrag: 30.01.2026 Potensiell endring i felleskostn. fra:	
Leilighetsnr	
12,21	100
7, 8, 9, 10, 11, 13	100
14, 15, 16, 17, 18, 19	100
20, 22, 23, 24, 25, 26	100

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 573 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 573 800**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 663
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 663**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-10 588
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 588**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 573 800
Pantelån	6 343 472
Beregnede IN forpliktelser	574 940
	9 492 212

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 056 611
Tomt	1 476 370
TOTALT	**11 532 981**

.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 5124 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Organisasjonsnummer: 954145794
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Bakgård FG33/RG10 (evt. Bakgård FG25 ved regn).

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Tore Lunder er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Tobiassen og Camilla Dingsøyr er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000, som er det samme som tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Phoebe Brown foreslås som styremedlem av styret fra FG 33 og Sander Jakobsen foreslås å fortsette som styreleder i et år til. Varamedlemmer velges i møtet.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sander Jakobsen

Følgende stilte til valg:
Sander Jakobsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Phoebe Brown

Følgende stilte til valg:
Phoebe Brown

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Oda Laurentse Jess Jakobsen
Solveig Thiis-Evensen

Følgende stilte til valg:
Oda Laurentse Jess Jakobsen
Solveig Thiis-Evensen

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i borettslaget Falsens gate 25 og 33/Romsdalsgata 10, avholdes 06 05 2024 kl. 1730 i felles bakgård Falsens gate 33/Romsdalsgata 10.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
- **A)** Styret

4. FORSLAG: Ingen innkomne forslag til behandling i generalforsamlingen

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 2 år
- **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år (Falsens gate 33 og Romsdalsgata 10)
- **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6. REFERATSAK: Husordensreglene i borettslaget – endring foretatt av styret desember 2023

7. Taket Falsens gate 25. Rapporten fra OBOS legges fram til diskusjon.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Tore Lunder	Falsens Gate 33
Styremedlem	Henrik Aksel Øien	Romsdalsgata 10
Styremedlem	Stian Bjørnson Hope	Falsens Gate 25
Varamedlem	Elena Martinez-Frances	Romsdalsgata 10
Varamedlem	Solveig Thiis-Evensen	Falsens Gate 33

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på telefon 41441885, og e-post: romsdalsg10@styrerommet.no. Se Romsdalsgt.10/Falsensgt.25-33s hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon. Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no Kontaktinformasjon om styremedlemmene er slått opp på alle oppslagstavlene.

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

Generelle opplysninger om Romsdalsgt.10/Falsensgt.25-33
Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.
Romsdalsgt.10/Falsensgt.25-33 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954145794, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 131 134 333

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Romsdalsgt.10/Falsensgt.25-33 har 1 (renholder) ansatt.

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

Styrets arbeid i 2023

Styret har regelmessige møter gjennom året og har siden konstituering møttes hver 4. – 5. uke, fysisk eller teams-møte. Fast agenda er borettslagets økonomi, ordinært administrativt arbeid (daglig drift) og framdrift på vedtatte saker. Referat fra styremøtene publiseres gjennom oppslag på oppslagstavlene i alle oppgangene og VIBBO.

Styret har også gjennom 2023 prioritert forebyggende brannsikring og aktive tiltak i tråd med den foreliggende branntekniske tilstandsanalysen fra 2012. Saken er, og har vært en gjenganger på alle styremøtene og er fremdeles høyprioritert. OBR (Oslo Brann og Redning) gjennomførte sluttkontroll høsten 2022, og denne resulterte i noen flere pålegg styret fulgte opp. Brannalarmanlegget er godkjent av OBR og Oslo kommunes plan og bygningsetat, og framstår som et velfungerende anlegg. Vi har i borettslaget (u)regelmessige alarmer som følge av at det er lett å glemme hvor sensitiv sensoren i gangen i hver leilighet er, så da får vi testet funksjonaliteten. Høsten 2023 mottok borettslaget brev fra OBR om at tilsynssaken er lukket og OBRs oppfølging av borettslagets brannsikringsarbeid er avsluttet.

Styret har i 2023 fått utarbeidet ferdigattest for balkongene i borettslaget. Dette er en gammel sak som har drøyet og drøyet, på tross av gjentatte og årvisse purringer og oppfordringer overfor ansvarlig arkitekt for byggesaken fra 2010/2011. Vedkommende arkitekt mottok høsten 2023 et brev fra styret om hva styret ville foreta seg om han ikke fullførte oppdraget. Saken gikk i boks, og nå er byggesaken avsluttet og ferdigattester utstedt for alle 3 gårdene.

Styret har som målsetting å sikre og helst øke borettslagets felles verdier gjennom større og mindre tiltak, enten selv eller med eksterne leverandører. Gjennom 2023 har styret fulgt opp generalforsamlingens vedtak om vedlikehold av de vinduer som ikke ble restaurert i 2022. Styret har inngått et samarbeid med snekkerfirma VASPO AS. Disse kan benyttes av andelshaverne til større og mindre snekkerarbeider. Vi nevner også at styret har utført vedlikehold slik: Pusset og malt veggen i porten FG 33, vedlikeholdt murpuss og malt over tagging som dukker opp på alle 3 gårdene.

Vi nevner:

- Halvårlige (omtrent) runder foretatt av styret og/eller vaktmester med inspeksjon av fellesrom og fasader med tanke på vedlikehold og forebygging av skadelige forhold på bygningsmassen.
- HMS etter de regler og anbefalinger (OBOS) som gjelder
- Generalforsamlingens vedtak 2019 om utskifting/restaurering av vinduer som styret følger opp, også gjennom 2022 og 2023.

Styret følger med på andelen av fremleie og korttidsutleie inntil 30 dager (Airbnb) i borettslaget. Styret påtaler ulovlige utleieforhold, samtidig som at styret ser behov for å påpeke overfor andelshaverne at styret er nøye på at borettslagslovens bestemmelser følges.

Styrets arbeid er organisert etter etablert praksis gjennom mange år. Hver gård er representert gjennom «sin» tillitsvalgte slik vedtektene angir. Dette betyr en likefordeling av ansvar styremedlemmene i mellom så langt det lar seg gjøre, men med fokus på helhet og ivaretakelse av hele borettslaget.

Styret forslo høsten 2023 ny kollektiv TV/Internettavtale med 2 tilbydere. Andelshaverne bestemte at vi skal ha kollektiv internettavtale med Telia, og TV-avtale som tillegg for de som vil ha.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 173000 til vedlikehold som omfatter noe restanse vinduer og drift (pussing/maling/fjerning av tagging og noe muring).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Romsdalsgt.10/Falsensgt.25-33.

Lån
Romsdalsgt.10/Falsensgt.25-33 har lån i Eika Boligkreditt AS og i OBOS-banken.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Om nødvendig kan styret foreta budsjettregulering i løpet av 2024, men det er så langt ingen indikasjoner på at dette blir nødvendig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: IQWHM-B41X4-EZZC3-7DCM6-SDQQG-BUZAO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QWNM-B4TK4-EZXCI-JTCM6-SDJQG-BJZAO



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske bevisar som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10
ORG.NR. 954 145 794, KUNDENR. 5124

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**721 357**	**896 744**	**721 357**	**390 739**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-112 646	73 973	29 500	233 195
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 499	6 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 328	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-221 471	-256 688	-237 000	-221 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-330 618**	**-175 387**	**-207 500**	**12 195**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**390 739**	**721 357**	**513 857**	**402 934**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	479 529	763 489
Kortsiktig gjeld	-88 790	-42 132
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**390 739**	**721 357**

BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10
ORG.NR. 954 145 794, KUNDENR. 5124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		94 512	79 638	76 140	97 188
Innkrevde felleskostnader	2	1 463 664	1 369 564	1 463 860	1 596 812
Andre inntekter	3	7 700	68 231	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 565 876**	**1 517 433**	**1 540 000**	**1 694 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 620	-46 920	-50 500	-63 525
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-3 499	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 070	-8 933	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-57 580	-93 493	-98 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-4 537	-371	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-427 787	-308 875	-256 000	-173 000
Forsikringer		-201 663	-163 512	-179 000	-219 500
Kommunale avgifter	9	-299 145	-257 740	-294 000	-342 000
Energi/fyring		-98 159	-140 497	-140 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 429	-110 235	-100 000	-71 280
Andre driftskostnader	10	-87 287	-107 907	-109 000	-78 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 445 775**	**-1 304 481**	**-1 300 500**	**-1 191 805**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**120 101**	**212 952**	**239 500**	**502 195**
DRIFTSRESULTAT		**120 101**	**212 952**	**239 500**	**502 195**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 478	22 131	0	18 000
Finanskostnader	12	-262 225	-161 110	-210 000	-287 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-232 747**	**-138 979**	**-210 000**	**-269 000**
ÅRSRESULTAT		**-112 646**	**73 973**	**29 500**	**233 195**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	73 973		
Fra annen egenkapital		-112 646	0		

BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10
ORG.NR. 954 145 794, KUNDENR. 5124

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 056 611	10 056 611
Tomt		1 476 370	1 476 370
Andre varige driftsmidler	14	1	3 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 532 982**	**11 536 481**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 779	148
Kundefordringer		6 286	35
Forskuddsbetalte kostnader		35 742	72 567
Andre kortsiktige fordringer		0	3 668
Driftskonto OBOS-banken		91 042	236 488
Sparekonto OBOS-banken		340 680	450 583
SUM OMLØPSMIDLER		**479 529**	**763 489**
SUM EIENDELER		**12 012 511**	**12 299 970**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	15	4 450 421	4 563 067
SUM EGENKAPITAL		**4 453 121**	**4 565 767**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 896 800	5 118 271
Borettsinnskudd	17	2 573 800	2 573 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 470 600**	**7 692 071**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 765	13 758
Leverandørgjeld		21 824	27 561
Skyldige offentlige avgifter	18	994	813
Påløpte renter		25 633	0
Påløpte avdrag		18 130	0
Annen kortsiktig gjeld	19	3 445	0

SUM KORTSIKTIG GJELD		**88 790**	**42 132**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 012 511**	**12 299 970**
Pantstillelse	20	14 223 800	14 223 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14 april.2024
Styret i Borettslaget Falsensgt 25 Og 33/romsdalsgt 10

Jan Tore Lunder Henrik Aksel Øien Stian Bjørnson Hope

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 364 196
TV	99 468
Kapitalkostnader på IN-lån	88 422
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 090
Overført til kapitalkostnader	-94 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 463 664**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr IN lån viderefakturert	6 600
Nøkler	1 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 800
Annen lønn, ikke feriepenger	-34 500
Påløpte feriepenger	-1 296
Arbeidsgiveravgift	-15 024
SUM PERSONALKOSTNADER	**-61 620**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 070.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 537
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 537**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vaspo AS	-313 226
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-313 226**
Drift/vedlikehold bygninger	-22 893
Drift/vedlikehold elektro	-5 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 877
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 940
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 727
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-427 787**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-148 511
Feieavgift	-3 443
Renovasjonsavgift	-147 191
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-299 145**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 433
Driftsmateriell	-8 343
Lyspærer og sikringer	-799
Vaktmestertjenester	-56 251
Andre fremmede tjenester	-6 971
Andre kontorkostnader	-1 830
Bank- og kortgebyr	-2 661
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 287**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 097
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	363
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 298
SUM FINANSINNTEKTER	**29 478**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-179 717
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 029
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-64 354
Renter på leverandørgjeld	-125
SUM FINANSKOSTNADER	**-262 225**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1986	7 583 764
Rehabilitering 2012	2 472 847
SUM BYGNINGER	**10 056 611**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.227/bnr.131 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Sykkelbod

Tilgang 2018	30 000	
Avskrevet tidligere	-26 500	
Avskrevet i år	-3 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-3 499**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 831 935
Egenkapital fra IN tidligere	916 499
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-298 013
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 450 421**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2011	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere	1 887 625	
Nedbetalt i år	124 813	
	3 887 562	
		0
OBOS banken, OBOS02(rollet Eika1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2011	-3 887 562	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	59 364	
		-3 828 198
OBOS banken, OBOS01(Tidligere EIKA Boligkreditt AS), IN lån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2011	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	477 605	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	37 294	
Nedbetalt tidligere, IN	916 499	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 068 602
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 896 800**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-2 573 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 573 800**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-994
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-994**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 296
Avregningskonto IN	-2 149
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 445**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 573 800
Pantelån	4 896 800
Påløpte avdrag	18 130
Beregnede IN-forpliktelser	618 486
TOTALT	**8 107 216**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 056 611
Tomt	1 476 370
TOTALT	**11 532 981**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77392253. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2020	Utvikling og montering av felles brannalarmanlegg.	I samarbeid med Brannverntjenesten AS

2021 - 2023	Restaurering av vinduer i andelene i borettslaget	Utført etter befaring av fagfolk og gjennomført av faglig personell.
2017	Rehabilitering bakgården i FG 25	Steinsetting av arealet, samt bygging av sykkelskur

2012 - 2012	opppussing oppganger og varmtvannstanker	Oppussing av alle oppganger og utskifting av varmtvannsberedere i Falsensgate 33
2012 - 2012	Utbedring av vannskade	Utbedring av vannskade og lekkasje i Falsensgate 25
2011 - 2011	Utbedring el-anlegg	Teknisk gjennomgang og utarbeidelse av rapport på felles el-anlegg. Alle feil og mangler som ble påpekt er utbedret.
2011 - 2011	Utskifting av gjerder	
2011 - 2011	Utskifting av alle postkasser	
2011 - 2012	Bygging av balkonger	
2011 - 2011	Gjennomgang hovedavløpsrør	Teknisk gjennomgang og filming av alle hovedavløpsrør i alle gårder
2010 - 2010	Etterisolering rør	Etterisolering av alle rør i samtlige kjellere
2010 - 2010	Installering avfukter i Falsensgate 25	
2010 - 2010	Utskifting av varmvannsberedere	Utskifting av varmvannsberedere i Romsdalsgaten 10
2009	Utskift røykvarslere	Røykvarslere i kjeller, trapperom og loft er blitt byttet ut og kontrollert i alle gårder.
2009 - 2009	Utskift av hovedstoppekraner	Utskifting av alle hovedstoppekraner i alle gårder
2009 - 2009	Utskift callingsystem og dørtelefoner	
2006 - 2006	maling av alle fasader	
1997 - 1997	Oppussing av trappeoppgangen	FG 25 Oppussing av trappeoppgangen FG 25 + RG 10 Isolering av gulv i 1. Etg.
1996 - 1996	rehabilitering gård	RG 10 Pusset fasade mot bakgård RG 10 Lagt inn varmekabel i takrenna FG 33 Pusset nedre del av muren mot nabogården FG 25 Pusset begge fasadene ALLE Satt inn brannsikre kjellerdører ALLE «Bokset» inn rør i kjellertaket ALLE Kjellermuren pusset innvendig hvor nødvendig ALLE Pusset opp portrommet og porten ALLE Taket sjekket mot mulige lekkasjer

		ALLE Generell sikring mot brann- og vannskader

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Romsdalsgt.10/Falsensgt.25-33

Møtedato: 06.05.2024
Møtetidspunkt: 1730
Møtested: Felles bakgård Falsens gate 33/Romsdalsgata 10

Til stede: 10 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Styreleder Jan Lunder.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Lunder foreslått.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Stian B Hope foreslått. Som protokollvitne ble

   Terje Rabbersvik foreslått.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60.000,-.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Ingen innkomne saker.

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Kristian Schaller Tunby, FG 33 foreslått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Som styremedlem for 2 år, ble Torstein Hovde, RG 10 foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Jan Lunder foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Odd Gleditsch foreslått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Transaksjon 09222115557517196897 Signert JTL, TR

Møtet ble hevet kl.: 1800. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Lunder

Fører av protokollen
Navn: Stian B Hope

Protokollvitne 1
Navn: Terje Rabbersvik

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Kristian Schaller Tunby	Falsens Gate 33	2 år
Styremedlem	Stian B Hope	Falsens Gate 25	1 år
Styremedlem	Torstein Hovde	Romsdalsgata 10	2 år

Transaksjon 09222115557517196897 Signert JTL, TR

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5124
BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Felles bakgård RG 10/FG 33 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Taket Falsens Gate 25
9. Brannen i Romsdalsgata 10 - ekstraordinær kompensasjon til fungerende styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5124 Romsdalsgt.10 Falsensgt.25-33.pdf
2. 5124 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer, og styreleder blant de valgte. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 2 år.

Innstilling

Det skal velges to styremedlemmer og styreleder, Camilla Dingsøyr foreslås som styremedlem av styret fra FG 25. Jan Lunder foreslås som styremedlem fra FG 33.

Roller og kandidater

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

- Camilla Dingsøyr
- Jan Lunder

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Taket Falsens Gate 25

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Taket i Falsens gate 25 må utbedres og det ble vedtatt på Generalforsamlingen i 2023 at Styret innen to år skulle undersøke omfanget av hva som måtte gjøres og hva det ville koste.

Styrets innstilling

Med hjelp fra Obos fikk vi inn fire tilbydere og Styret har valgt Henry Hansen & Sønn som entreprenør til å fikse taket. Vi må ta opp et lån på ca 1,9 millioner og det er bestilt en likviditetsanalyse fra OBOS om ulike lånealternativer. Enten fullt lån, eller lån inkludert forsvarlig bruk av egenkapital, eller refinansiering av eksisterende lån i tilegg til egenkapital. Det er også å mulig at hver andelshaver betaler et innskudd på 10 000 (270 000) kr slik at lånesummen blir lavere.

OBOS kan dessverre ikke levere likviditetsanalysen før i uke 20, så vi kan ikke stemme over de ulike alternativene nå. Derfor vil det bli gjennomført ekstraordinær generalforsamling digitalt, raskest mulig i etterkant av resultatet av analysen.

Forslag til vedtak

Det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling digitalt i løpet av mai/juni hvor vi stemmer over lånealternativene

---

Sak 9

Brannen i Romsdalsgata 10 - ekstraordinær kompensasjon til fungerende styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brannen i Romsdalsgata 10 – ekstraordinær kompensasjon til fungerende styreleder

Etter forslag fra en av andelseierne i RG 10, ønsker styret (styremedlemmene Stian Hope og Jan Lunder) å kompensere fungerende styreleder Torstein Hovde ekstra som følge av at Torstein i perioder opplevde en ekstraordinær og ganske ekstrem arbeidsbelastning som følge av brannen i 2. etasje i Romsdalsgata 10.

Styret har siden 2012 hatt en intern arbeidsdeling som går ut på at Styrets medlemmer skal ha et tilnærmet likt arbeids- og ansvarsområde for de gårdene de representerer som tillitsvalgt. Populært sagt kan sies at hvert styremedlem er styreleder for «sin» gård. Vedtektene angir at det skal være ett styremedlem fra hver gård. For styrets interne arbeid fungerer dette bra, og det sørger for at alle tre gårdene er representert i styrets daglige drift av borettslaget.

Torstein ble valgt inn som styremedlem fra RG 10 i mai 2024. Kristian Schaller Tunby fra FG 33 påtok seg å være styreleder og ble valgt til dette samme generalforsamling. Kristian måtte overta gårdsdriften hjemme, og flyttet brått i slutten av januar 2025. Torstein sa ja til å fungere som styreleder fra til valget på årets ordinære generalforsamling (dette møtet)

Vår omverden bryr seg lite om intern arbeidsdeling, og «alle» (Beboere/forsikringsselskap/Oslo kommune/ OBR/politiet/saneringsselskap/entrepenører/Hemer lås) etablerte Torstein som kontaktpunkt og koordinerende legg i alt administrativt arbeid som følge av brannen. Mye av dette måtte skje på dagtid.

Brannen var heller ikke en «ordinær» brann. Brannet var påsatt av en av de som bodde i andelen, noe som resulterte i ytterligere arbeid og oppfølging av forsikring, politi og OBR.

Styret (Stian og Jan) slutter seg til forslaget fra andelshaveren i RG 10, og ønsker å kompensere Torstein med kr 10000,- i ekstraordinært honorar for en svært belastet og presset arbeidssituasjon i perioder høsten 2024. Denne saken er absolutt ekstraordinær og danner ikke presedens for senere styremedlemmer.

Vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å kompensere Torsten Hovde med kr 10000,- For ekstraordinær arbeidsbelastning høsten 2024. Kompensasjonen er et engangstilfelle, og etablerer ikke presedens for senere år.

Styrets innstilling
Styret (Stian og Jan) anbefaler ekstraordinær kompensasjon til Torstein Hovde på kr 10000,- . Kompensasjonen er et engangstilfelle, og etablerer ikke presedens for senere år.

Forslag til vedtak
Ekstraordinær kompensasjon til Torstein Hovde for ekstraordinær arbeidsbelastning høsten 2024 som følge av brannen, gis med kr 10000,-. Kompensasjonen er et engangstilfelle, og etablerer ikke presedens for senere år.å kr 10000,- .

Styrets årsrapport

Styret har regelmessige møter gjennom året og har siden konstituering møttes hver 4. – 5. uke, fysisk eller teams-møte. Fast agenda er borettslagets økonomi, ordinært administrativt arbeid (daglig drift) og framdrift på vedtatte saker. Referat fra styremøtene publiseres gjennom oppslag på VIBBO. Styrets arbeid er organisert etter etablert praksis gjennom mange år. Hver gård er representert gjennom «sin» tillitsvalgte slik vedtektene angir. Dette betyr en likefordeling av ansvar styremedlemmene i mellom så langt det lar seg gjøre, men med fokus på helhet og ivaretakelse av hele borettslaget.

Styret har også gjennom 2024 prioritert forebyggende brannsikring og aktive tiltak i tråd med den foreliggende Branntekniske tilstandsanalysen fra 2012. Vaktmester følger opp overfor vår samarbeidspartner på brannsikkerhet.

Brannen siste helgen i august 2024 har satt sitt preg på svært mye av styrets arbeid og styremedlem fra RG 10, Torstein Hovde (som også har påtatt seg det formelle styrelederansvaret inn i 2025) og oppgaver som følge av dette. Vi nevner dialog og samhandling med forsikringsselskap, Hemer Lås, skadesaneringsselskap, beboere og entrepenøren som har fått kontrakten på gjenoppbygging av leiligheten. Dette har resultert i noen timers arbeid hver uke gjennom de siste månedene i 2024 og også inn i det nye året.

Taket i FG 25 har vært dårlig i flere år, spesielt pipene er kritisk dårlige og må utbedres. Taksteinen er gammel, og spikerslag, papp og lekter, er morkent og preget av råte enkelte steder. Dette betyr lekkasjer, både i fellesrommet og inn i enkelte boder. Styret har fått utført noen helt temporære vedlikeholdstiltak, men nå er disse helt utilstrekkelige. Generalforsamlingen i 2023 ba styret om å foreslå tiltak til utbedring. Styremedlem Stian har holdt i saken på vegne av styret, og resultatet presenteres på årets generalforsamling.

Styret har som målsetting å sikre og helst øke borettslagets felles verdier gjennom større og mindre tiltak, enten selv eller med eksterne leverandører. Gjennom 2024 har styret fulgt opp generalforsamlingens vedtak om vedlikehold av de vinduer som ikke ble restaurert i 2022. Styret har inngått et samarbeid med snekkerfirma VASPO AS. Disse kan benyttes av andelshaverne til større og mindre snekkerarbeider. Vi nevner også at styret har utført vedlikehold på murpuss og malt over tagging som dukker opp på alle 3 gårdene.

Vi nevner:

- Halvårlige (omtrent) runder foretatt av styret og/eller vaktmester med inspeksjon av fellesrom og fasader med tanke på vedlikehold og forebygging av skadelige forhold på bygningsmassen.

- HMS etter de regler og anbefalinger (OBOS) som gjelder

- Generalforsamlingens vedtak 2019 om utskifting/restaurering av vinduer som styret følger opp, også gjennom 2022, 2023 og 2024.

Styret følger med på andelen av fremleie og korttidsutleie inntil 30 dager (Airbnb) i borettslaget. Styret påtaler ulovlige utleieforhold, samtidig som at styret ser behov for å påpeke overfor andelshaverne at styret er nøye på at borettslagslovens bestemmelser følges. Styret har på tampen av 2024 startet arbeidet med å få avsluttet en sak med ulovlig framleie i borettslaget. Forholdet har pågått i mange år ved at styret er ført bak lyset av vedkommende som eier boretten.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U1DW7-1EJH0-AKIEL-GZAPE-28EGO-AJ6MF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-25 20:17:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U1DW7-1EJH0-AKIEL-GZAPE-28EGO-AJ6MF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10
ORG.NR. 954 145 794, KUNDENR. 5124

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**390 739**	**721 357**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		178 422	-112 646
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	3 499
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-218 323	-221 471
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-39 901**	**-330 618**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**350 838**	**390 739**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	423 047	479 529
Kortsiktig gjeld	-72 209	-88 790
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**350 838**	**390 739**

BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10
ORG.NR. 954 145 794, KUNDENR. 5124

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		100 865	94 512	97 188	100 092
Innkrevde felleskostnader	2	1 585 698	1 463 664	1 596 812	1 608 908
Andre inntekter		0	7 700	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 686 563**	**1 565 876**	**1 694 000**	**1 709 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-65 330	-61 620	-63 525	-53 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	0	-3 499	0	0
Revisjonshonorar	5	-10 320	-10 070	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-60 548	-57 580	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-24 353	-4 537	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-146 953	-427 787	-173 000	-128 000
Forsikringer		-243 252	-201 663	-219 500	-262 000
Kommunale avgifter	8	-348 781	-299 145	-342 000	-380 000
Energi/fyring		-93 131	-98 159	-110 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 280	-134 429	-71 280	-74 000
Andre driftskostnader	9	-120 805	-87 287	-78 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 244 753**	**-1 445 775**	**-1 191 805**	**-1 215 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**441 810**	**120 101**	**502 195**	**494 000**
DRIFTSRESULTAT		**441 810**	**120 101**	**502 195**	**494 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 943	29 478	18 000	18 000
Finanskostnader	11	-293 330	-262 225	-287 000	-280 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-263 387**	**-232 747**	**-269 000**	**-262 000**
ÅRSRESULTAT		**178 422**	**-112 646**	**233 195**	**232 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		178 422	0		
Fra annen egenkapital		0	-112 646		

BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10
ORG.NR. 954 145 794, KUNDENR. 5124

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	10 056 611	10 056 611
Tomt		1 476 370	1 476 370
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 532 982**	**11 532 982**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 420	5 779
Kundefordringer		0	6 286
Forskuddsbetalte kostnader		73 133	35 742
Andre kortsiktige fordringer	14	1 075	0
Driftskonto OBOS-banken		149 987	91 042
Sparekonto OBOS-banken		193 432	340 680
SUM OMLØPSMIDLER		**423 047**	**479 529**
SUM EIENDELER		**11 956 029**	**12 012 511**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	15	4 628 843	4 450 421
SUM EGENKAPITAL		**4 631 543**	**4 453 121**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 678 477	4 896 800
Borettsinnskudd	17	2 573 800	2 573 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 252 277**	**7 470 600**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 713	18 765
Leverandørgjeld		48 562	21 824
Skyldige offentlige avgifter	18	2 854	994
Påløpte renter		1 560	25 633
Påløpte avdrag		0	18 130
Annen kortsiktig gjeld	19	1 521	3 445
SUM KORTSIKTIG GJELD		**72 209**	**88 790**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 956 029**	**12 012 511**
Pantstillelse	20	9 723 800	9 723 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Borettslaget Falsensgt 25 Og 33/romsdalsgt 10

Kristian Schaller Tunby Torstein Hovde Stian Bjørnson Hope

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 512 069
TV	73 629
Kapitalkostnader på IN-lån	99 366
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 499
Overført til kapitalkostnader	-100 865
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 585 698**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 672
Annen lønn, ikke feriepenger	-35 650
Påløpte feriepenger	-1 521
Arbeidsgiveravgift	-15 488
SUM PERSONALKOSTNADER	**-65 330**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 320.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 500
Andre konsulenthonorarer, Plan- og bygningsetaten	-8 040
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 353**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-61 015
Drift/vedlikehold elektro	-3 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 464
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 709
Kostnader dugnader	-2 141
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-146 953**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-179 780
Feieavgift	-7 344
Renovasjonsavgift	-161 658
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-348 781**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 345
Driftsmateriell	-2 168
Vaktmestertjenester	-55 689
Snørydding	-15 000
Andre fremmede tjenester	-31 608
Andre kontorkostnader	-9 739
Bank- og kortgebyr	-2 641
Velferdskostnader	-615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-120 805**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	907
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 929
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	909
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 193
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNTEKTER	**29 943**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-64 685
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-228 581
Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	**-293 330**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1986	7 583 764
Rehabilitering 2012	2 472 847
SUM BYGNINGER	**10 056 611**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.227/bnr.131 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Sykkelbod

Tilgang 2018	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	1 005
Avsatt, gebyrer	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 075**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 031 298
Egenkapital fra IN tidligere	916 499
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-318 954
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 628 843**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2011	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere	2 071 802	
Nedbetalt i år	182 143	
		-3 646 055
OBOS banken AS		
Renter 31.12.24: 6,1%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2011	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	514 899	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	36 180	
Nedbetalt tidligere, IN	916 499	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 032 422
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 678 477**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-2 573 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 573 800**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 854
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 854**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 521
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 521**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 573 800
Pantelån	4 678 477
Påløpte avdrag	0
Beregnede IN-forpliktelser	597 545
TOTALT	**7 849 822**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 056 611
Tomt	1 476 370
TOTALT	**11 532 981**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 5124 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10

Organisasjonsnummer: 954145794
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Felles bakgård RG 10/FG 33 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jan Lunder er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Torstein Hovde foreslått. Som protokollvitner ble Kristin Tobiassen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

✓ **Vedtatt. Angående Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Det må spesifiseres at dette gjelder bare balkonglånet.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer, og styreleder blant de valgte. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 2 år.

Innstilling
Det skal velges to styremedlemmer og styreleder, Camilla Dingsøyr foreslås som styremedlem av styret fra FG 25. Jan Lunder foreslås som styremedlem fra FG 33.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Dingsøyr
Jan Lunder

Følgende stilte til valg:
Camilla Dingsøyr
Jan Lunder

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torstein Heltne Hovde
Solveig Thiis Evensen

Følgende stilte til valg:
Torstein Heltne Hovde
Solveig Thiis Evensen

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sander Vinay Winje Jakobsen

Sander Vinay Winje Jakobsen fra Romsdalsgata 10 blir valgt som styreleder.
Følgende stilte til valg:
Sander Vinay Winje Jakobsen

8. Taket Falsens Gate 25

Taket i Falsens gate 25 må utbedres og det ble vedtatt på Generalforsamlingen i 2023 at Styret innen to år skulle undersøke omfanget av hva som måtte gjøres og hva det ville koste.

Styrets innstilling
Med hjelp fra Obos fikk vi inn fire tilbydere og Styret har valgt Henry Hansen & Sønn som entreprenør til å fikse taket. Vi må ta opp et lån på ca 1,9 millioner og det er bestilt en likviditetsanalyse fra OBOS om ulike lånealternativer. Enten fullt lån, eller lån inkludert forsvarlig bruk av egenkapital, eller refinansiering av eksisterende lån i tilegg til egenkapital. Det er også å mulig at hver andelshaver betaler et innskudd på 10 000 (270 000) kr slik at lånesummen blir lavere.

OBOS kan dessverre ikke levere likviditetsanalysen før i uke 20, så vi kan ikke stemme over de ulike alternativene nå. Derfor vil det bli gjennomført ekstraordinær generalforsamling digitalt, raskest mulig i etterkant av resultatet av analysen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vil bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling digitalt i løpet av mai/juni hvor vi stemmer over lånealternativene
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Brannen i Romsdalsgata 10 - ekstraordinær kompensasjon til fungerende styreleder

Brannen i Romsdalsgata 10 – ekstraordinær kompensasjon til fungerende styreleder

Etter forslag fra en av andelseierne i RG 10, ønsker styret (styremedlemmene Stian Hope og Jan Lunder) å kompensere fungerende styreleder Torstein Hovde ekstra som følge av at Torstein i perioder opplevde en ekstraordinær og ganske ekstrem arbeidsbelastning som følge av brannen i 2. etasje i Romsdalsgata 10.

Styret har siden 2012 hatt en intern arbeidsdeling som går ut på at Styrets medlemmer skal ha et tilnærmet likt arbeids- og ansvarsområde for de gårdene de representerer som tillitsvalgt. Populært sagt kan sies at hvert styremedlem er styreleder for «sin» gård. Vedtektene angir at det skal være ett styremedlem fra hver gård. For styrets interne arbeid fungerer dette bra, og det sørger for at alle tre gårdene er representert i styrets daglige drift av borettslaget.

Torstein ble valgt inn som styremedlem fra RG 10 i mai 2024. Kristian Schaller Tunby fra FG 33 påtok seg å være styreleder og ble valgt til dette samme generalforsamling. Kristian måtte overta gårdsdriften hjemme, og flyttet brått i slutten av januar 2025. Torstein sa ja til å fungere som styreleder fra til valget på årets ordinære generalforsamling (dette møtet)

Vår omverden bryr seg lite om intern arbeidsdeling, og «alle» (Beboere/forsikringsselskap/Oslo kommune/ OBR/politiet/saneringsselskap/entrepenører/Hemer lås) etablerte Torstein som kontaktpunkt og koordinerende legg i alt administrativt arbeid som følge av brannen. Mye av dette måtte skje på dagtid.

Brannen var heller ikke en «ordinær» brann. Brannet var påsatt av en av de som bodde i andelen, noe som resulterte i ytterligere arbeid og oppfølging av forsikring, politi og OBR.

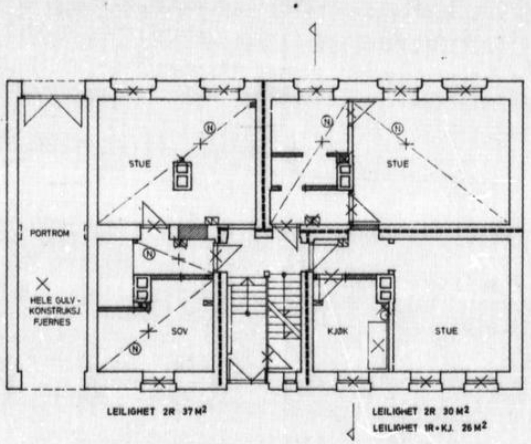
Styret (Stian og Jan) slutter seg til forslaget fra andelshaveren i RG 10, og ønsker å kompensere Torstein med kr 10000,- i ekstraordinært honorar for en svært belastet og presset arbeidssituasjon i perioder høsten 2024. Denne saken er absolutt ekstraordinær og danner ikke presedens for senere styremedlemmer.

Vedtak:

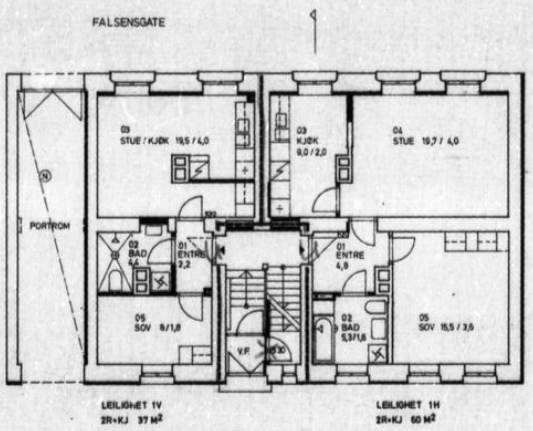
Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å kompensere Torsten Hovde med kr 10000,- For ekstraordinær arbeidsbelastning høsten 2024. Kompensasjonen er et engangstilfelle, og etablerer ikke presedens for senere år.

Styrets innstilling
Styret (Stian og Jan) anbefaler ekstraordinær kompensasjon til Torstein Hovde på kr 10000,- . Kompensasjonen er et engangstilfelle, og etablerer ikke presedens for senere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinær kompensasjon til Torstein Hovde for ekstraordinær arbeidsbelastning høsten 2024 som følge av brannen, gis med kr 10000,-. Kompensasjonen er et engangstilfelle, og etablerer ikke presedens for senere år.å kr 10000,- .
>
> ✓ **Vedtatt.**



EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN

RIVINGSARBEIDER

- RIVING / HULLTAGING I VEGG, ETC.
- RIVING / DEMONTERING
- RIVING AV HIMLING
- RIVING / DEMONTERING AV FAST INVENTAR
- HULLTAGING I GULV

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- NY VEGG OG IGJENKLEDN. AV HULL
- TILLEGGSISOLASJON AV VEGG MELLOM LEILIGHETER
- NY GIPSPLATE PÅ VEGG
- NY GIPSPLATE I TAK
- NEDFORET HIMLING MED GIPS
- PLATE PÅ GULV
- EKSIST. DÖR MED DÖRBLAD
- NY DÖR
- EKSIST. DÖR MENTES FRA LOFT ELLER ANNEN LEILIGHET
- NYTT VINDU
- GARDEROBESKAP

SANITÆR ARBEIDER

- NY WC
- NY SERVANT
- NY DUSJ
- NYTT BADEKAR
- PLASS FOR VASKEMASKIN, KOMFYR, KJØLESKAP
- NY OPPVASKBENK, PLASS FOR OPPVASKMASKIN
- NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
- NY VERTIKAL VENTILASJONSKANAL
- NY REGULERINGSVENTIL I NEDFORET HIMLING
- NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
- AVLÖP
- VANNLEDNING
- SLUK

ELEKTRISKE ARBEIDER

- SIKRINGSKAP / STIGELEDNING
- 1000 W — NY PANELOVN
- TAKLAMPE
- ARBEIDSLAMPE VEGG
- DOBBEL STIKKONTAKT (VED TAK)

KORREKSJONER:	DATO	INDEX	SIGN.

OSLO BYFORNYELSE A·S

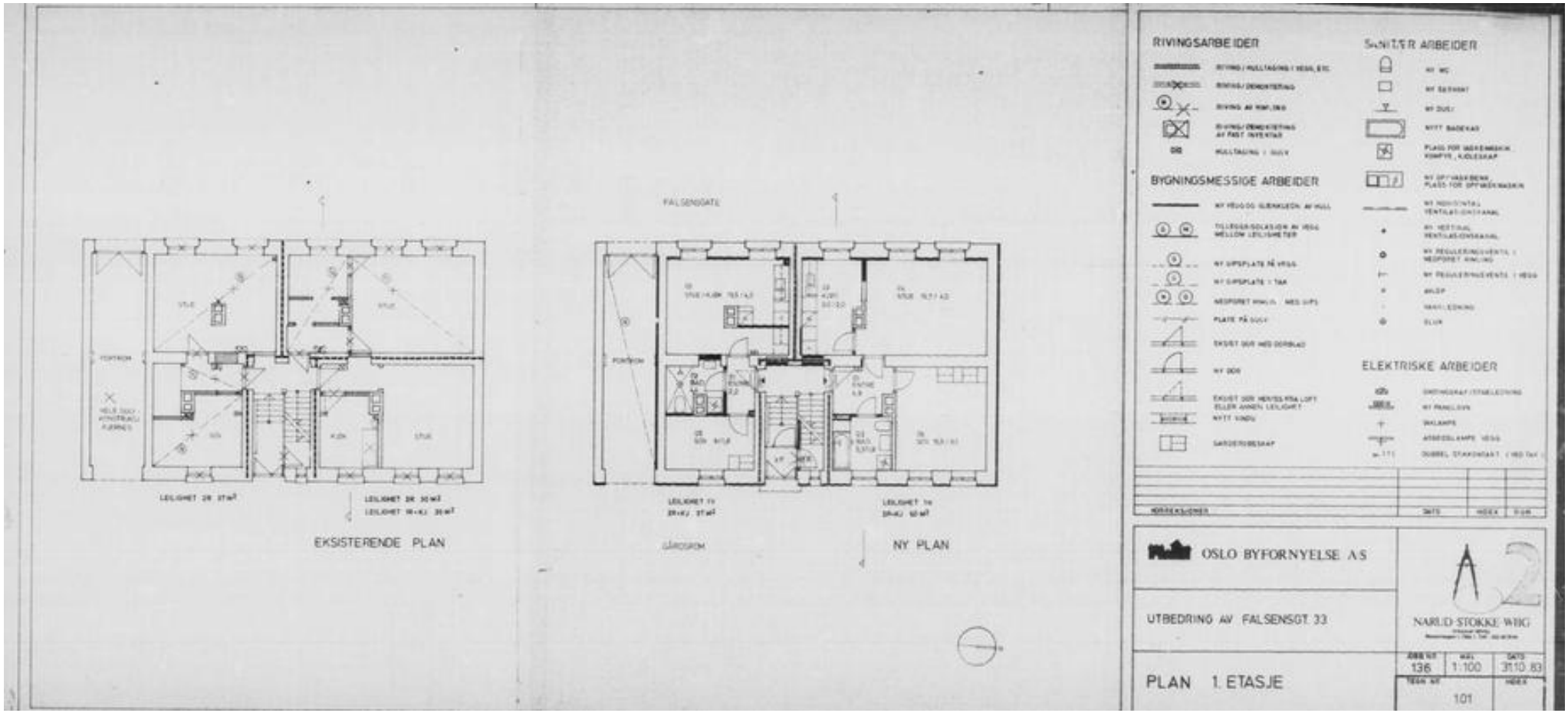
UTBEDRING AV FALSENSGT. 33

PLAN 1. ETASJE

A2

NARUD·STOKKE·WIIG

JOBB NR.	MÅL	DATO
136	1:100	31.10.83
TEGN. NR. 1.01		INDEX


RIVINGSARBEIDER
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
SANITÆR ARBEIDER
ELEKTRISKE ARBEIDER
FALSENSGATE
EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
OSLO BYFORNYELSE A.S
UTBEDRING AV FALSENSGT. 33
PLAN 1. ETASJE
NARUD-STOKKE WIIG
136
1:100
31.10.83
101

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: **Innredning bad og W.C. sammenslåing leiligheter m.m.**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Falsens gate 33		**83/4166**

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 6

0551 OSLO 5

Ansvarlig søker

Murm.Erling Larsen
c/o Anders Diøs A/S
Østre Aker vei 60
0516 OSLO 5

PME/RS

Dato

30.august 1985.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

Skl. C-4 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 – *1150 60

Ferdigattest
(for rivning)

Riving av uthus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Palsens gate 33		**84/4716**

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Murm.Erling Larsen
c/o Anders Diøs A/S
Østre Aker vei 60
0516 OSLO 5

PMB/RS

Dato

24.april 1985.

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Skj. C-17. 4000. ANDVORD. 22568/77

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Smedgata 32
0651 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.01.2024
	201104091 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	FALSENS GATE 33	Eiendom:	227/134/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10	Søker:	GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Falsens gate 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 08.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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 201104091			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-100	19.03.2011	1/8
Plan	A-111	19.03.2011	1/10
Snitt	A-130	19.03.2011	1/11
Fasade	A-121	19.03.2011	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:
Vahls gate 1, 0187 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

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET FALSENSGT 25 OG 33/ROMSDALSGT 10, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, P.B. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BAY HANSEN BYGGESAK
Råkilveien 42
1710 SARPSBORG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.1
Eirik Hansen	202100410 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	FALSENS GATE 33	Eiendom:	227/134
Tiltakshaver:	FALSENSG 25 OG 33 ROMSDALSG 10 B/L	Søker:	BAY HANSEN BYGGESAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Falsens gate 33 - Brannalarmanlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon og oppgradering av brannalarmanlegget, mottatt 13.09.2021.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FALSENSG 25 OG 33 ROMSDALSG 10 B/L, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, P.B. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 227, Bruksnr 134	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Falsens gate 33, gatenr 11704	**Grunnkrets:**	2202	Rodeløkka rode 2
	0556 Oslo	**Valgkrets:**	204	Grünerløkka skole
		Kirkesogn:	1040502	Paulus og Sofienberg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.12.1895	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	320,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Falsens gate 33	H0101	Bolig	37,0	Kjøkken	2	1	1
Falsens gate 33	H0102	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Falsens gate 33	H0201	Bolig	61,0	Kjøkken	2	1	1
Falsens gate 33	H0202	Bolig	61,0	Kjøkken	2	1	1
Falsens gate 33	H0301	Bolig	61,0	Kjøkken	2	1	1

Falsens gate 33	H0302	Bolig	61,0	Kjøkken	2	1	1
Falsens gate 33	H0401	Bolig	61,0	Kjøkken	2	1	1
Falsens gate 33	H0402	Bolig	61,0	Kjøkken	2	1	1
Falsens gate 33	L0101	Bolig	56,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	756,0	Igangset.till.:	01.03.1896
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	756,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.02.1897
Vannforsyning:				Antall boliger:	9
Bygningsnr:	80562055			Antall etasjer:	6

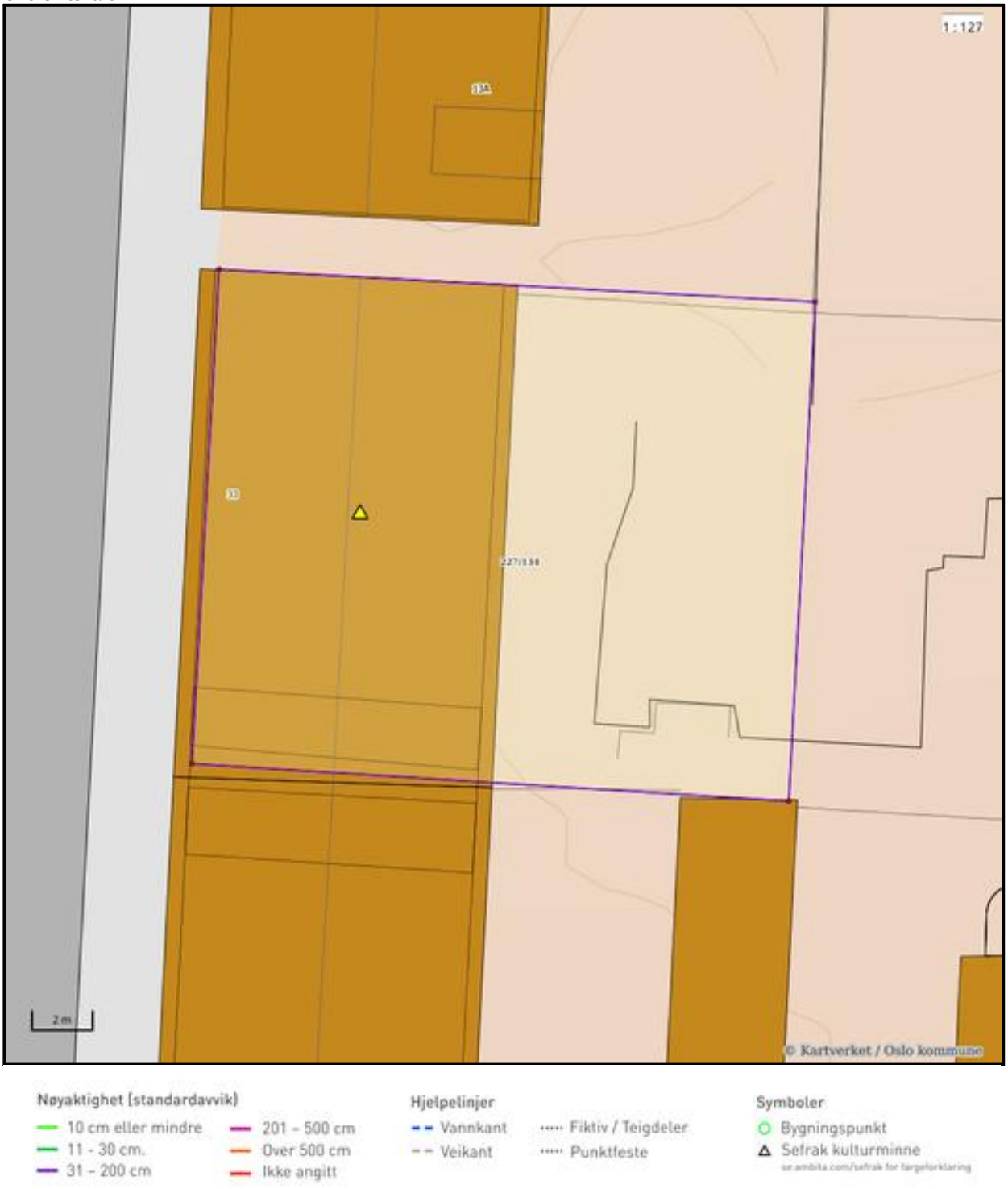
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			133,0		133,0				
H01	2		116,0		116,0				
H02	2		140,0		140,0				
H03	2		140,0		140,0				
H04	2		140,0		140,0				
L01	1		87,0		87,0				

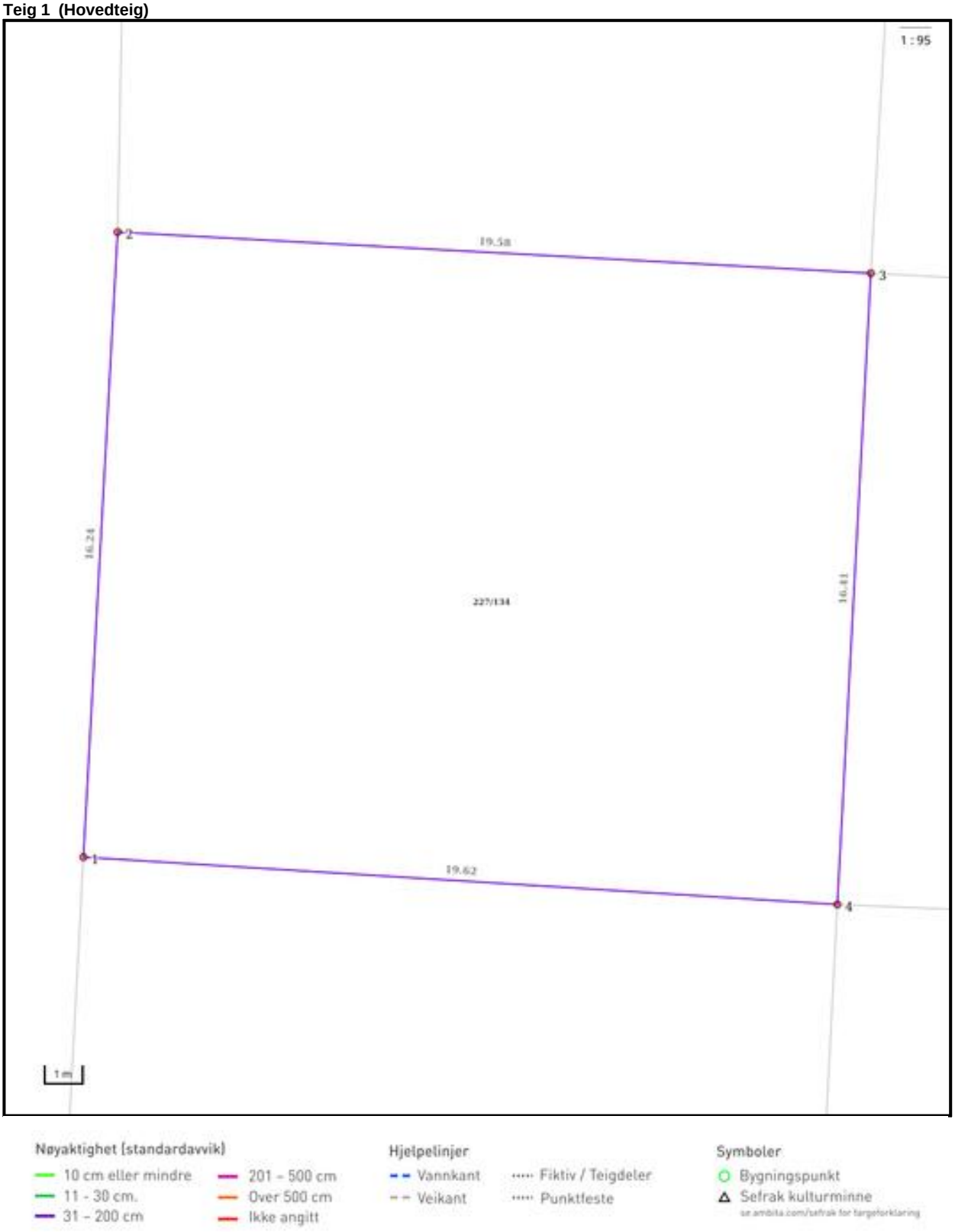
Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2202 19	Leiegård, Falsens gate 33	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 320,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 727,20	598 546,26	16,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 743,43	598 545,68	19,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 744,14	598 565,25	16,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 727,74	598 565,87	19,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

DAGBOKFØRT

09.NOV.84 056778

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

E R K L Æ R I N G

Som eier av Sannergata 13, gnr. 227 bnr. 335, samtykker jeg i at gavlene på Falsensgate 33, gnr. 227 bnr. 134 isoleres slik at bygget går ca. 10 cm inne på min eiendom Sannergata 13.

I første etasje (slik at det er god klaring for varebil) skal slik isolering ikke finne sted, og eier av Falsensgate 33 forplikter seg til å pusse dette uisolerte parti.

Eier av Falsensgate 33, gnr. 227 bnr. 134 forplikter seg til på forlangende å fjerne denne isolasjon, hvis Sannergata 13 skal føre opp bygning inntil gavlen på Falsensgate 33.

Som kompensasjon for ulemper og bruk av eiendom godtgjøres eier av Sannergata 13 med kr. 1.500,-, som utbetales kontant ved underskrift av denne erklæring.

Erklæringen tinglyses på gnr. 227 bnr. 335 og bnr. 134. Omkostningene dekkes av Oslo Byfornyelse A/S.

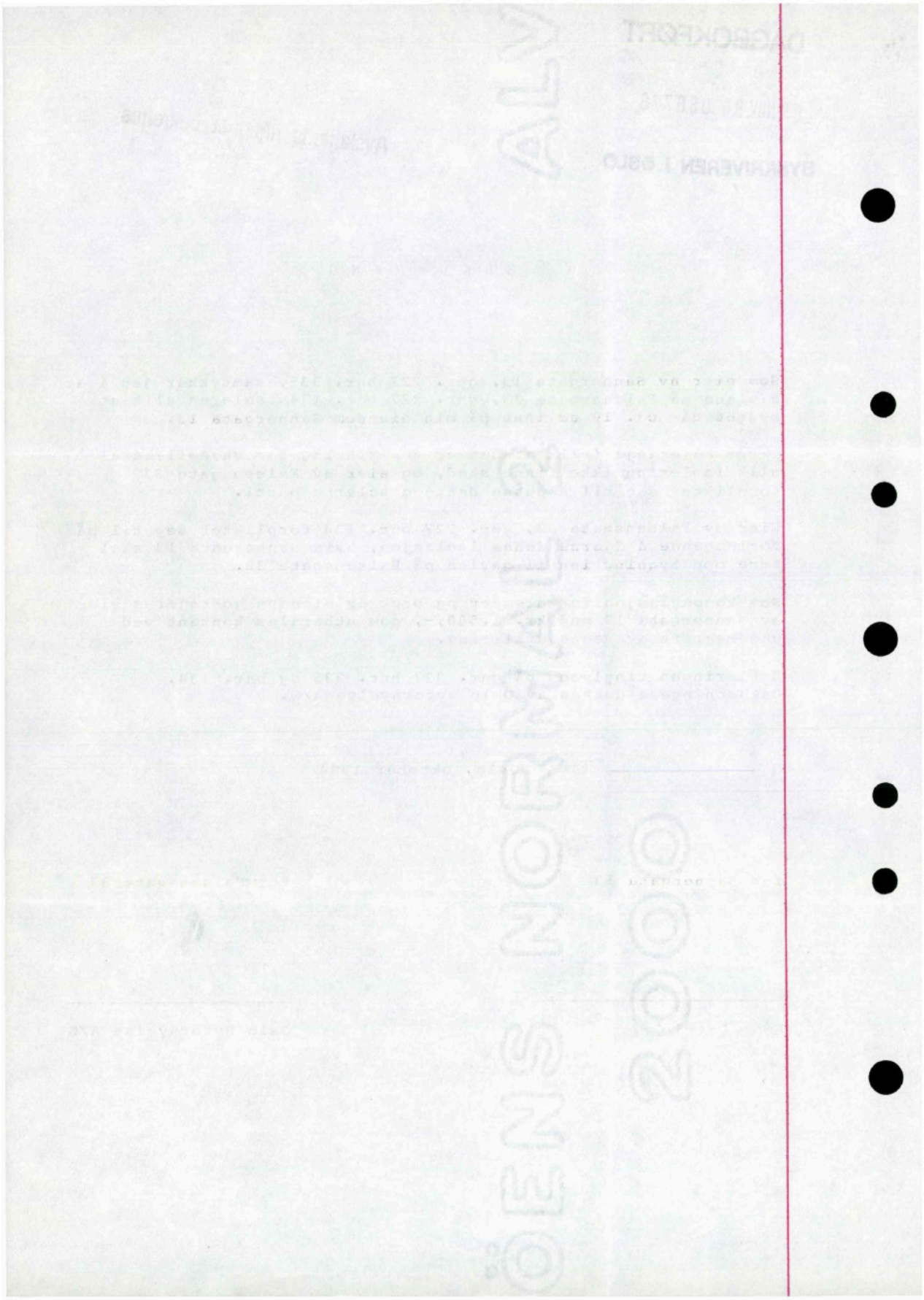
Oslo, oktober 1984

for Sannergata 13

Rune Patricksson

for Falsensgate 33

Oslo Byfornyelse A/S



0001e

OSLO BYFORNYELSE A·S
Nedregt. 8, 0551 Oslo 5, Tlf. 37 21 15. Postgiro 2 34 33 66. Bankgiro 1600.495577.7

ERKLÆRING OM FELLES BRUK AV GÅRDSROM

1. Eier av Falsensgate 33 gnr. 227 bnr. 134 i Oslo, gir rett til adkomst på og bruk av den ubebygde del av eiendommen, for samtlige beboere i kvartalet.

2. De øvrige eierne og brukerne i kvartalet gis adkomstrett over eiendommen i den utstrekning det er nødvendig eller sterkt begrunnet for brannbiladkomst, for gjennomføring av riving, utbedring og fremtidig vedlikehold. I den utstrekning det skjer skade er vedkommende forpliktet til å utbedre eller erstatte denne skade. Tvist avgjøres ved skjønn.

3. Gårdeieren forplikter seg til å sørge for nødvendig renhold og vedlikehold av fast dekke. Gårdeieren godtar at vedlikeholdet av gårdrommet forøvrig søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartalet. Gårdeieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i felleskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne metode ikke lykkes, forplikter gårdeieren seg til å besørge normalt vedlikehold på sin eiendom.

4. Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo Kommune ved boligdirektøren.

Oslo den 18.12.84 .

Oslo Byfornyelse A/S

Ole Løken. Direktør

DAGBOKFØRT

20.DEC.84 066272

BYSKRIVEREN I OSLO

Jeg, myndig og bosatt i Norge, bekrefter at Ole Løken er over 18 år, og har underskrevet dette dokument i mitt nærvær.

Ulrik Hegnar
Underskrift
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG

.....
ULRIK HEGNAR

Korrekt kopi bevitnes
U. Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG

RETT KOPI BEKREFTES
TROND SØRLIE
ADVOKAT

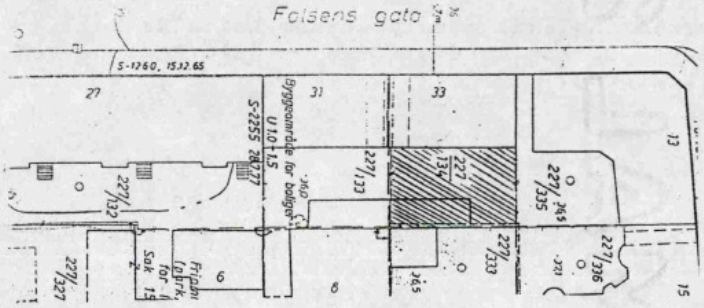
DAGBOKFØRT
27. JUNI 89 041587
BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka, 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8, Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Falsensgate 33 gnr. 227, bnr. 134, erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 22 02 01 bestående av følgende gnr./bnr.: 227/131, 227/132, 227/133, 227/134, 227/325, 227/327 227/329, 227/331, 227/333, 227/335, 227/336, 227/345, 227/346 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 227 bnr. 134 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 22 02 01 gis rett til å anlegge å vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 227 bnr. 134, og gis rett til adkomst over gnr. 227 bnr. 134 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 227 bnr. 134 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr. 227 bnr. 134 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 22 02 01. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Oslo kommune fastsetter nærmere regler og retningslinjer for forvaltningen og drift av fellesareal og evt. fellesanlegg og for hvorledes driften skal fordeles og betales. I den forbindelse kan det også fastsettes regler om installering av porter mot gate og stengningstider for disse. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

5. Dersom gårdsrommet opparbeides separat før helhetsplan for kvartalet foreligger:

   I forbindelse med opparbeidelse av kvartalets øvrige gårdsrom, er eier av gnr. 227 bnr. 134 forpliktet til å godta omdisponeringer i eget gårdsrom for at dette kan tilpasses felles gårdsrom.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo Byfornyelse A/S
som eier av Falsensgate 33
gnr 227, bnr. 134
OSLO BYFORNYELSE A-S

Erik Magnæs

Oslo, den 07.06.89

Jeg bekrefter at Erik Magnæs har underskrevet på dette dokument i mitt nærvær.

Oslo, den 07.06.89

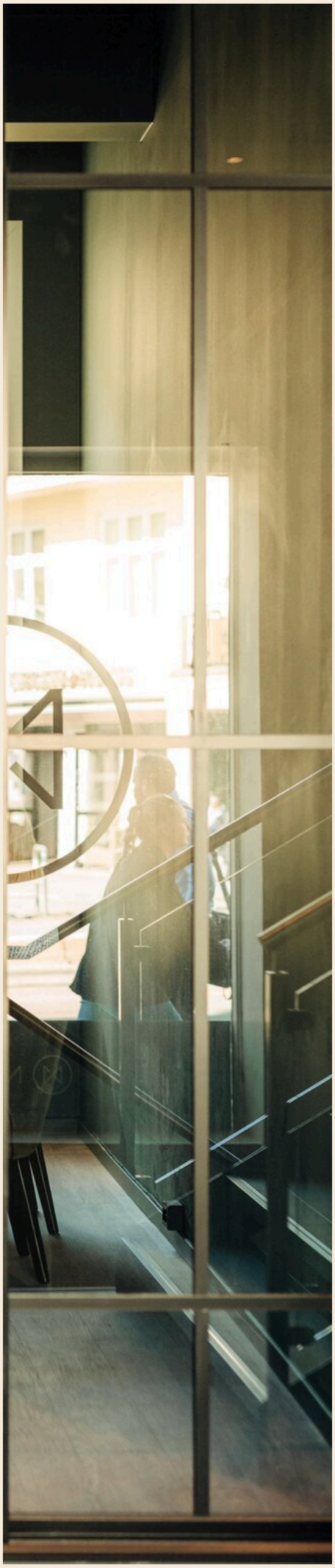
TROND SØRLIE
ADVOKAT

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: 64-0197/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Falsens gate 33 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 134 (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)

Denne boligen er presentert av:



Samy Sebastian Khadra
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.khadra@nordvikbolig.no
958 20 110



Kenny Nguyen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831

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