



Falbes gate 18B



— Velkommen til

# Falbes gate 18B



# — Bislett



Lys og innbydende 2-roms selveierleilighet. Sentral med avskjermet beliggenhet. Balkong. Fyring & VV inkl. Parkering\*

Prisantydning	6 000 000,-
Omkostninger	151 350,-
Totalpris	6 151 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 234,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	1
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997
Ansvarlig megler	Christer Barman Gabrielsen
Telefon	950 41 364
E-post	c.gabrielsen@nordvikbolig.no
Megler	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Beliggende i et urbant og attraktivt boligområde på Bislett, med kort vei til byens mange fasiliteter, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter på St. Hanshaugen, i Slottsparken og Stensparken.

- Praktisk heisadkomst
- Skjermet, avlåst gårds plass med gressplen, sittebenker og lekeområde
- Sørvendt balkong med gode solforhold
- Fantastisk felles takterrasse under ferdigstilling
- Lys og luftig stue med åpen kjøkkenløsning
- Moderne badrom oppgradert i 2018
- Parkeringsplass i kjelleranlegg med elbillader selges separat
- Romslig loftsbod på 4 kvm med totalt 7 kvm gulvareal
- Varmtvann, oppvarming og internett inkludert i felleskostnadene

# Arealer og innhold

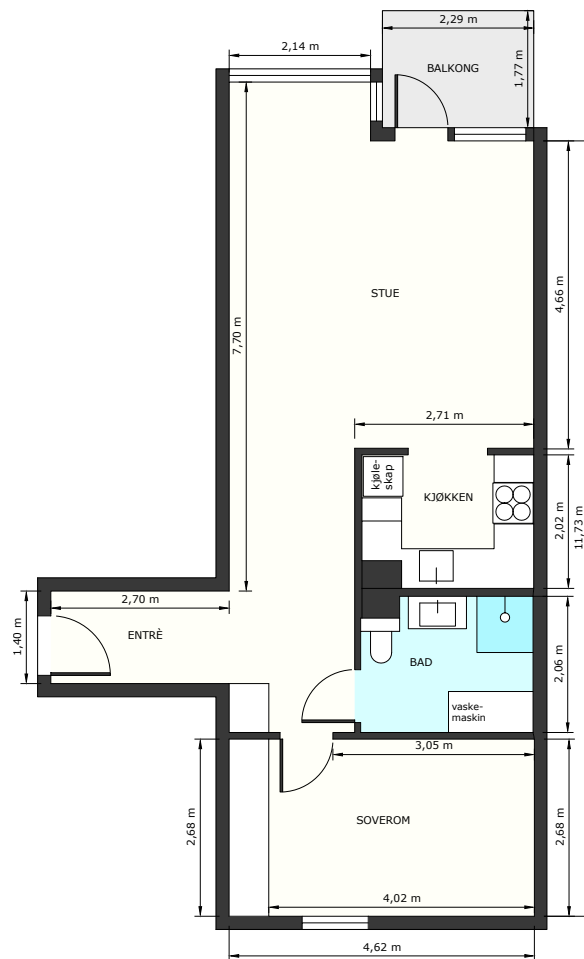
---

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	62 kvm
TBA:	4 kvm

## Beskrivelse

5. etasje:  
BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.  
Total BRA: 60 kvm.  
TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

6. etasje:  
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.  
Total BRA: 2 kvm.

FALBES GATE 18B  
5.ETG  
GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.  
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet































Informasjon

# Falbes gate 18B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

8-0486/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Falbes gate 18B, 0170 OSLO

Gnr 217, bnr 515, snr 94 (ideell andel 1/1) / Gnr 217, bnr 516 (ideell andel 1/144) i Oslo kommune

### Selger

Mette Siggestrøm

### Kjøpesum og omkostninger

6 000 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

150 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
151 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

164 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

6 151 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 164 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

## Om boligen

### Byggeår

1997

### Etasje

5

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 60 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 62 kvm

TBA: 4 kvm

### Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 60 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 60 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

6. etasje:

BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.

Total BRA: 2 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningsakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.

Interne boder: Ingen innvendige boder.

Eksterne boder: Loftsbod på 7 kvm gulvareal.

Takhøyde: Takhøyden er målt til 242 cm i stuen.

#### Innhold

Primærrom: 5. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

Disponibel loftsbod i fellesarealer.

Selger eier garasje plass i kjelleren som selges separat.

#### Standard

5. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Radiator (nyere). Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant og servantskap.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og garderobeskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:

Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.

Målt avstand er 13 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 111 cm og tilfredsstillende ikke forskriftskravet på 120 cm.

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Merk at kravet på byggetidspunkt var 110 cm og således er bygget riktig.

#### Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.

Konsekvens: Fallulykker.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Gulvene har en del sprekker i mellom gulvbordene (laminat), men det er ikke avdekket vesentlige

skjevheter eller skader som krever strakstiltak.

##### 5. ETASJE

###### Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm.

Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).

Totalt avvik: 3 mm.

###### Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:

0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.

Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:

0 mm (dør), 2 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).

Avvik: 5 mm.

##### UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem.

Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.

Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

##### VURDERINGSKRITERIER:

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).

Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm.

Totalt avvik 15 til 30mm.

Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Generelt vil det være behov for å legge nye gulv på sikt.

##### Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskum av stål. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.

Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.

Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

### Elektrisk

#### Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

#### Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Konsekvens: Ukjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

### Våtrom

#### Oppsummering av overflater

#### FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv stedvis. 1:200.

Målt fall i dusjsonen: 1:50

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm

Eventuell nedsenket dusjnise: 0 mm

Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

#### KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

##### Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

##### Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

##### Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

##### Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnise på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggreglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.

Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.

Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr innen 3-5 år. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

### Parkering

Selger har bruksrett til garasje plass i Frydenlund Tingrettslig Sameie, et sameie bestående av garasjeanlegg i kjeller med tilhørende biloppstillingsplasser og boder, med matrikkel gnr 217 bnr 516.

Plassen selges separat til høystbydende over kr. 500 000,-, dog kan selger selv velge hvem de vil selge til.

Felleskostnadene for garasjen på kr 371,- kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten.

Det må tas forbehold i bud dersom man ønsker å kjøpe garasjeplassen.

Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasje plass kr. 850, samt gebyrer til statens kartverk for overskjøting: dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen og tinglysningsgebyr for skjøte kr. 545.

For øvrig er det 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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

### Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

### Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

D - grønn

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

#### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk gulvvarme bad
- Vannbåren varme via radiatorer

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

#### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 234,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Felleskostnader 2835,-
- Fjernvarme 1045,-
- Kabel-tv 354,-

Felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg og er per 16.09.2025 kr. 371,-.

Felleskostnader som ikke er spesifiserte dekker blant annet drift og vedlikehold, renhold og andre konsulent tjenester.

### Andre utgifter

Selger opplyser ikke om ytterligere kostnader knyttet til boligen.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 590 605,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 362 421,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnader.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, orgnr. 896242342

### Om sameiet

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

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er PWC.

Falbes gate 18 har, sammen med Dalsbergstien 22 og Frydenlund tingsrettslige sameie, avtale med Coor eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester.

Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et svært godt samarbeid med nåværende vaktmester.

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

Kabel-TV og bredbånd:

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

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

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

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

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

Styreleder uttaler per 18.06.2025:

Takterrassen er i ferd med å bli ferdigstilt, og vi prøver å få det gjort uten ytterligere kapitalinnkalling. Utbedring av mur mot nabo er ferdig. Ellers har vi en vedlikeholdsplan vi har utbedret i samarbeid med Obos.

Det er uklart om vi trenger ytterligere kapitalinnkallinger for å gjennomføre dette per nå, men på lengre sikt regner vi med at vi må skifte ut heisanlegget og da vil det bli et større investeringsbehov. Dette er anslagsvis om 5-10 år.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjenning

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

### Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Ingen lån registrert på selskapet eller leiligheten.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr -860 448,-. Dette skyldes blant annet ekstraordinære utgifter knyttet til vannrensing og vedlikehold. Sameiet har budsjettert med et overskudd på kr. 35 680,- i 2025.

Egenkapitalen er negativ med kr 372 656, og arbeidskapitalen ved årsslutt var tilsvarende svak, for å styrke økonomien, ble felleskostnadene økt med 10 % fra 01.01.2025. Det er lagt til grunn fortsatt drift, og revisjonen er godkjent uten merknader.

#### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Årlig dugnad må påregnes.

#### Dyrehold

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

#### Sameiets forsikring

Klp Skadeforsikring AS

Polisenr. 609714

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 651 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt.

#### Radonmåling

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

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Falbes gate 18B har en særdeles sentral beliggenhet midt på Bislett, et område kjent for sitt levende bymiljø og gode servicetilbud. Her bor man tett på et bredt utvalg av dagligvarebutikker som Coop Extra, Rema 1000 og Bunnpris, samt nisjebutikker, kaffebarer og spisesteder i både Bislettgata og rundt Sofies plass. Like i nærheten finner man populære steder som St. Lars, Sushi Bislett og Kaffebrenneriet, som gir området et urbant og pulserende preg.

For den som setter pris på rekreasjon og aktivitet, ligger St. Hanshaugen park kun få minutters gange unna. Parken byr på store grøntområder, kafeer og hyggelige turstier, mens Bislett stadion tilbyr løpebane, isflate og ulike arrangementer gjennom året. I nærområdet finnes også flere treningssentre, blant annet SATS Bislett, FitnessXpress og Bislett Bad & Trening, samt yogastudioer og mindre treningsarenaer. Akerselva kan nås til fots og gir mulighet for både rolige spaserturer og joggeturer i grønne omgivelser.

Området har et rikt kultur- og utelivstilbud med kort vei til populære utesteder, konsertscener og barer i sentrum, samt kino og teater på St. Hanshaugen og i nærheten av Youngstorget. Samtidig er nabolaget preget av klassiske bygårder og rolige sidegater, noe som gir en god balanse mellom byliv og tilbaketrunkne omgivelser.

Kollektivtilbudet er svært godt med trikkelinjene 17 og 18 i Sofies gate, bussforbindelser langs både Ullevålsveien og Pilestredet, og kort avstand til sentrum med tilgang til t-bane, tog og flytog.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 2003.

Det foreligger ferdigattest for takterrasser, datert 2023.

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 sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger etter reguleringsbestemmelsene i S-3329 vedtatt 28.10.1992.

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/>

Offentlige planer

Falbes gate 18 G - Innvendige endringer og fasadeendringer

Saksnummer: 202552066

Søknaden omfatter innvendige endringer og fasadeendringer i Falbes gate 18 G. De innvendige endringene består av etablering av ett nytt hybelrom med bad i første etasje, likt som i de øvrige etasjene, samt andre mindre endringer. Det ønskes at eksisterende glassfasade i 1. etasje beholdes slik den er i dag, men glassfelt lengst til venstre (sett utenfra) skal byttes med et åpningsbart vindu i samme format som for å tilfredsstille forskriftskravet til luftemulighet på oppholdsrom. Det skal også settes inn et nytt vindu i 1. etasje tilsvarende etasjene over i eksisterende yttervegg, med samme plassering som øvrige etasjer (til venstre for glassfeltet). Nye vinduer skal ha samme karstype og farge som eksisterende.

Pilestredet 42, 48, 50 og 52 - Etablering av solceller på taket, dispensasjon

Saksnummer 202461760 - Byggesak

Mottatt sak 11.11.2024

Status Tillatelse gitt

Søknaden gjelder etablering av solcelleanlegg på taket til Oslo MET, Pilestredet 42, 48, 50 og 52, bydel St. Hans Haugen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/515/94:

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516

Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett mellom gnr 217 bnr 514, bnr 515 og bnr 516 til følgende:

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2025 - Dokumentnr: 1062442 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

10.09.1997 - Dokumentnr: 55252 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 94

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/9014

-----

Diverse påtegning

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

24.05.2019 - Dokumentnr: 593770 - Reseksjonering

Snr: 94

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/9014

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

26.02.2020 - Dokumentnr: 2155861 - Reseksjonering

Snr: 94

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/9014

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:261

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515

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

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

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

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale  
 Bruksrett til 8 boder  
 Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett  
 Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-

Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 7 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Hjem ++ kr. 8 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Foto - Interiør og fasade (Faktureres direkte) ca. kr. 5 000,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-

Tilstandsrapport (Faktureres direkte) ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 243 818,- 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 16. september 2025

### Ansvarlig megler

Christer Barman Gabrielsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 95041364

### Megler

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 45243222

### Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen  
Sørkedalsveien 8C  
0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 914449936

### 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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Falbes gate 18B

# Falbes gate 18B

Nabolaget Bislett - vurdert av 254 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

<b>Bolteløkka skole (1-7 kl.)</b>	<b>10 min</b> 🚶
366 elever, 19 klasser	0.8 km
<b>St Sunniva skole (1-10 kl.)</b>	<b>14 min</b> 🚶
508 elever, 26 klasser	1.1 km
<b>Ila skole (1-7 kl.)</b>	<b>14 min</b> 🚶
550 elever, 28 klasser	1.1 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b>	<b>5 min</b> 🚶
412 elever, 30 klasser	0.4 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b>	<b>18 min</b> 🚶
417 elever, 24 klasser	1.5 km
<b>Akademiet videregående skole O...</b>	<b>4 min</b> 🚶
450 elever	0.3 km
<b>Heltberg Bislett</b>	<b>5 min</b> 🚶

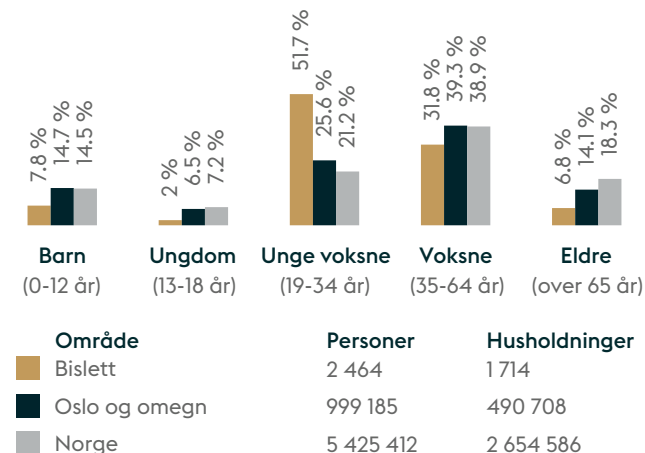
## Offentlig transport

<b>Frydenlund</b>	<b>3 min</b> 🚶
Linje 17, 18, 19	0.3 km
<b>Frydenlund</b>	<b>3 min</b> 🚶
Totalt 6 ulike linjer	0.3 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b>	<b>13 min</b> 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1 km
<b>Nationaltheatret</b>	<b>13 min</b> 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
<b>Oslo S</b>	<b>25 min</b> 🚶
Totalt 24 ulike linjer	2 km

## Barnehager

<b>Bislettbekken SiO (0-2 år)</b>	<b>2 min</b> 🚶
21 barn	0.1 km
<b>Lille Bislett SiO (0-5 år)</b>	<b>2 min</b> 🚶
57 barn	0.2 km
<b>Langaard barnehage (1-5 år)</b>	<b>4 min</b> 🚶
48 barn	0.3 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

## Sport

⊕ Lille bislett	4 min	↗
⊕ Mauritz hansens gt. ballbane	4 min	↗
⚽ SATS Bislett	5 min	↗
⚽ EVO Oscarsgate	7 min	↗

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100



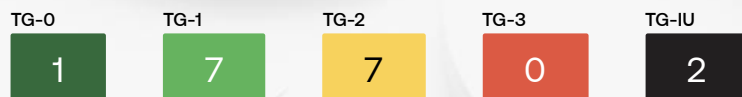
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Falbes gate 18B 0170 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1997  
BRA: 62 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 60 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35336>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, plattung

#### Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:

Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverks høyde.

Målt avstand er 13 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 111 cm og tilfredsstillere ikke forskriftskravet på 120 cm.

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Merk at kravet på byggetidspunkt var 110 cm og således er bygget riktig.

#### Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.

Konsekvens: Fallulykker.

Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Gulvene har en del sprekker i mellom gulvbordene (laminat), men det er ikke avdekket vesentlige skjevheter eller skader som krever strakstiltak.

#### 5. ETASJE

##### Entré:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:  
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm.  
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:  
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).  
Totalt avvik: 3 mm.

##### Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:  
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.  
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:  
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).  
Avvik: 5 mm.

#### UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles veggene fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.

Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

#### VURDERINGSKRITERIER:

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).  
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.  
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

#### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Generelt vil det være behov for å legge nye gulv på sikt.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vanrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.

Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.

Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vannrett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

## Elektrisk

### Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at feks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

#### Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Konsekvens: Ulkjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv stedvis. 1:200.  
Målt fall i dusjsonen: 1:50  
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm  
Eventuell nedsenket dusjnisse: 0 mm  
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Nedsenket dusjnisse på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vj/13-15>

### Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom deråpningen.

Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjætes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i deråpningen.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.

Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr innen 3-5 år. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmesentral

#### Oppsummering

Sentraifrysing fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

### Varmtvannsbereider

#### Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

## Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Pulverapparat (liten type) under kjøkkenbenk. Det er krav om minst en stk 6kg pulverapparat i boligen.

## 4. Informasjon om oppdraget


Befaringsdato <b>4.9.2025</b>	Rapportdato <b>16.9.2025</b>
----------------------------------	---------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: <b>Mette Siggestrøm</b>	Tilstede ved inspeksjon: <b>Nei</b>
-------------------------------	-------------------------------------

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: <b>Erik Bjerved Iversen</b>	Telefon: <b>91301273</b>	
Firma: <b>Garp Eiendom</b>	Epost: <b>garpeiendom@gmail.com</b>	
Adresse: <b>Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen</b>		

#### Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konflikttbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

### Informasjon om boligen

Adresse: <b>Falbes gate 18B, 0170 Oslo</b>				
Kommunenr: <b>301</b>	Gårdsnr: <b>217</b>	Bruksnr: <b>515</b>	Festnr:	
Seksjonsnr: <b>94</b>	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: <b>1997</b>				
Boligtype: <b>Leilighet</b>				

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etagenskilte er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

##### Innhold

##### Primærrom:

5. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.

##### Standard

##### 5. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator (nyere). Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjderer, servant og servantskap.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og garderobeskap.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksareal (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
5. etasje	60	60	0	0	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>62</b>	<b>60</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	2	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
5. etasje	60	60	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>62</b>	<b>60</b>	<b>2</b>		

#### Kommentar til arealberegning

##### HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til ml 4 kvm balkong fra stuen.  
 Parkering: Biloppstillingsplass på ca 11 kvm i felles garasje, med elbillader.  
 Interne boder: Ingen innvendige boder.  
 Eksterne boder: Loftsbod på 7 kvm gulvareal.  
 Takhøyde: Takhøyden er målt til 242 cm i stuen.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-2</b>
<p><b>REKKVERKSHØYDE:</b>                      Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 13 meter til bakken.</p> <p>Rekkverket blir målt til 111 cm og tilfredsstillende ikke forskriftskravet på 120 cm.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Merk at kravet på byggetidspunkt var 110 cm og således er bygget riktig.</p>	
<p><b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b></p> <p>Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.                      Konsekvens: Fallulykker.                      Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.</p>	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøse kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værlitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Gulvene har en del sprekker i mellom gulvbordene (laminat), men det er ikke avdekket vesentlige skjevheter eller skader som krever strakstiltak.	
5. ETASJE	
Entré:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 2 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 3 mm.	
Stue:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm. Lokalt avvik: 2 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 2 mm (venstre), 5 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Avvik: 5 mm.	
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:	
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.	
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.	
VURDERINGSKRITERIER:	
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).	
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.	
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Generelt vil det være behov for å legge nye gulv på sikt.

### 6.4 Kjøkkenet

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.	
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vannlilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

### 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

Pulverapparat (liten type) under kjøkkenbenk. Det er krav om minst en stk 6kg pulverapparat i boligen.

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.  
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

### Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Ja

### Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.

Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.

Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vannrett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut? Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk TG-2

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).  
Konsekvens: Ukjent  
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eittakstmann eller el-installater (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenvifte. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

**6.9 Vannbåren varme**

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

**6.10 Varmesentral**

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-IU</b>
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.	

**6.11 Varmtvannsbereider**

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-IU</b>
Det er felles varmtvann i bygget.	

**6.12 Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

**6.13 Våtrom****Overflate**

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

Oppsummering av overflater	TG-2						
<p>FALL MOT SLUK:</p> <p>Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv stedvis. 1:200.  Målt fall i dusjsonen: 1:50  Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm  Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm  Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm</p> <p>Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.</p> <p>KRAV TIL FALL MOT SLUK:</p> <p>Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringsstidspunkt) er:</p> <p>Alternativ 1:  -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.  -Gulvet har &gt;1:100 fall utenfor dusjsonen.  -Gulvet har &gt;1:50 fall i dusjsonen.</p> <p>Alternativ 2:  -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.  -Gulvet har &gt;1:100 fall til sluk på hele gulvet.</p> <p>Alternativ 3:  -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.  -Gulvet har &lt;1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).  -Gulvet har &gt;1:50 fall i dusjsonen.  -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).</p> <p>Alternativ 4:  -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.  -Gulvet har &lt;1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).  -Nedsenket dusjnisje på &gt;10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.  -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).</p> <p>For mer informasjon om byggereglene:  <a href="https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15">https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15</a></p>							
<p><b>Anbefalte tiltak overflater</b></p> <p>Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.  Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.  Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjotes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.</p> <p>Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.</p>							
<p><b>Membran, tettesjikt og sluk</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?</td> <td>Nei</td> </tr> <tr> <td>Type sluk</td> <td>Plast</td> </tr> <tr> <td>Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?</td> <td>Nei</td> </tr> </table>		Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei	Type sluk	Plast	Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei						
Type sluk	Plast						
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei						

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.</p> <p><b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b></p> <p>Årsak: Alder.  Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.  Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr innen 3-5 år. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.</p>	

#### Sanitærutstyr

<p>Beskrivelse</p> <p>Vegghengt toalett.</p> <p>Dusjhjørne.</p> <p>Servantskap med blandebatteri.</p> <p>Opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.</p> <p>Ingen merknader.</p>	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Veggkonstruksjonen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det var ikke krav om FDV-dokumentasjon da badet ble bygget.

**6.14 Rom under terreng**

Tilgjengelighet Ikke relevant

**6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet Ikke relevant

**6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet Ikke relevant

**6.17 Toalettrom**

Tilgjengelighet Ikke relevant

**6.18 Trapp**

Tilgjengelighet Ikke relevant



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Siggestrøm, Mette	9578-5999-4-4593739	2025-09-03 20:30:16
-------------------	---------------------	---------------------

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.

Uttytt dato  
3. sep. 2025  
Oppdragsnummer  
8-0486/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Falbes gate 18B, 0170 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Mette Siggestrøm	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. februar 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

### Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0486/25

## Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn: Siggestrøm, Mette Dato: 2025-09-03

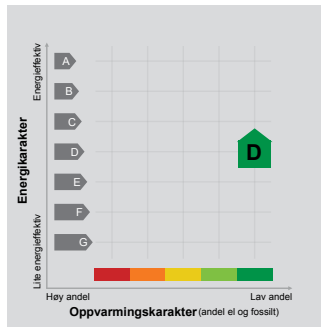
Identifikasjon

 bankID Siggestrøm, Mette



## ENERGIATTEST

Adresse	Falbes gate 18B
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	515
Seksjonsnummer	94
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185190
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-163641
Dato	03.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1997  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 60  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

**Teknisk installasjon**  
**Ventilasjon**

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energiarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

På siden "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

## Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Falbes gate 18B	81185190	H0503	94	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1997

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliklig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsting	

Areal yttervegger	18 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	60 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	60 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	144 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	193,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Løkkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av løkkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

## Driftstider, antall timer i døgnet med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/N/I)	0,55
Gjennomsnittlig karnfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutsporing	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivarer

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.7.2018

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / limesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergiebehov	137,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 102 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	151,71 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 694 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	151,71 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 102 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 906 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 196 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 102 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,5 %
--------------------------------------	--------

Majorstuen Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Majorstuen v/Marcus Vilhelmsson  
 Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO  
 E-post: m.vilhelmsson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0486/25 . Vår ref.: 7042-1-094 Dato: 02.09.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Falbesgate 18  
 Organisasjonsnr: 896242342  
 Seksjonseier: Siggestrøm, Mette  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 094  
 Adresse: Falbes Gate 18 B, 0170 OSLO  
 Seksjonsnummer: 94  
 Gnr. 217  
 Bnr. 515

#### Opplysninger om boligselskapet:

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

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

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 234,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 835,00	
Fjernvarme	1 045,00	
Kabel-tv	354,00	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	30,-
Fradragsberettigede kostnader:	61,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	2 563,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

#### Kontaktinformasjon:

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

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Husebø Schøyen, e-post: [falbsgt18@styrerommet.no](mailto:falbsgt18@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7042  
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

### Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

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

#### Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 19:00, Stensbergsgt. 17, Holbergs Terrasse Kurs- og Konferansesenter.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Sak 1

### Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Ali Sheikh Munir er valgt.

---

Sak 2

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Som protokollfører ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble (navn) foreslått.

---

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

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Styrets arbeid og sameiets drift 2024-2025 - F 18.pdf
2. kommentarer til regnskapet 7042.pdf
3. EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18.pdf
4. 7042 Eiers.Sameiet Falbes Gate 18.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 400 000

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

### Styremøter og liknende

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

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

### Samarbeidet med Dalsbergstien 22

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

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

### Vann og varme

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

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

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

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

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

### Vannskader og oppussing, utbedring og oppgradering

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

### Garasjeporten

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

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

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

### Andre skader, utbedring og oppgradering

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

### Heisene

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

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

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

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

### Hvem som bor i sameiet m.m.

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

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

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

#### Informasjon til beboere

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

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

#### Vaktmestertjenesten og vektertjenesten

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

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

#### Søppelhåndtering og -problemer

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

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

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

Styret minner på nytt om at dersom beholderne i søppelrommet som ligger til ens egen oppgang, er fulle, er det bare å bruke et annet søppelrom. [Si fra til styret](#) dersom det er vanskelig å finne plass til søppelet, og ikke plasser søppelposer på gulvet. Pappesker skal brettet sammen eller rives eller skjæres opp før de kastes, og det skal ikke kastes plastposer i beholderne for papp og papir. Glass- og

metalleballasje skal kastes i kommunens containere for dette, mens vanlige tomflasker og -bokser skal pantes. Spesialavfall, elektrisk og elektronisk avfall og større gjenstander og annet avfall som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i husholdningsavfallet. For slikt søppel finnes egne ordninger.

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

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

#### Brannvarslingssystemet

Styret er ikke kjent med reelle brannilløp det siste året.

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

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

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

#### Vasketjenester

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

#### Uønskede hendelser – innbrudd og annet

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

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

#### Festbråk og liknende

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

#### Feilparkering

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

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

#### **Kabel-TV og bredbånd**

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

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

#### **Dugnad**

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

## **ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

#### **Disponible midler**

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

#### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr – 372 732.

#### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

#### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 997 890	6 989 558	6 970 000	7 734 780
Andre inntekter	3	1 453	181 750	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 999 343</b>	<b>7 171 308</b>	<b>6 970 000</b>	<b>7 734 780</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styreonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-14 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-239 708	-227 960	-239 000	-251 000
Konsulenthonorar	7	-7 174	-6 673	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 625 897	-592 585	-770 000	-1 390 000
Forsikringer		-601 507	-532 521	-585 000	-702 000
Kostnader sameie	12	-5 134 663	-5 212 417	-4 900 000	-4 900 000
Andre driftskostnader	9	-6 919	-8 255	-7 000	-5 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 855 317</b>	<b>-6 822 611</b>	<b>-6 752 200</b>	<b>-7 699 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-855 974</b>	<b>348 697</b>	<b>217 800</b>	<b>35 680</b>
<b>FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 424	4 742	0	0
Finanskostnader	11	-8 899	-1 567	0	0
<b>RES. FINANSINNT./KOSTNADER</b>		<b>-4 474</b>	<b>3 175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-860 448</b>	<b>351 872</b>	<b>217 800</b>	<b>35 680</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	351 872		
Fra opptjent egenkapital		-487 792	0		
Udekket tap		-372 656	0		

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	76	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 903	45 276
Forsukksbetalte kostnader		208 279	184 950
Andre kortsiktige fordringer	13	-23 961	0
Driftskonto OBOS-banken		514 215	1 257 831
Sparekonto OBOS-banken		19	18
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>736 455</b>	<b>1 488 075</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>736 531</b>	<b>1 488 075</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	487 792
Udekket tap	14	-372 656	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-372 656</b>	<b>487 792</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forsukksbetalte felleskostnader		91 689	81 428
Leverandørgjeld		560 748	533 456
Skyldige offentlige avgifter		56 400	28 200
Påløpte renter		0	1 035
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	12	0	156 165
Annens kortsiktig gjeld	15	400 350	200 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 109 187</b>	<b>1 000 283</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>736 531</b>	<b>1 488 075</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	1 529 535	1 204 442

Oslo, 20.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Ole Husebø Schøyen

Ole Knut Løstegaard

Mai-Linn Holdt

Ingerid Eidesvik Lie

Håvard Andersen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 353 666
Brensel	1 834 884
Kabel-TV	647 820
Felleskostnader næring	161 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 997 890</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	53
Nøkler	1 400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 453</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 174
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 174</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 240 528
Drift/vedlikehold VVS	-28 978
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-342 016
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 625 897</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-2 302
Andre kontorkostnader	-105
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 411
Tap på fordringer	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 919</b>

**NOTE: 10****FINANSINNETEKTER**

Renter bank	4 265
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>4 424</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-8 899
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 899</b>

**NOTE: 12****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 529 535. Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-22 926
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-1 035
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-23 961</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiknninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utbetaling til feil selskap, rettes i 2025	-350
Avsetninger	-400 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-400 350</b>



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Falbesgate 18 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Stått autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorsforening og autorisert regnskapsførerselskap Falbesgate 18.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025  
PricewaterhouseCoopers AS

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

#### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 7042 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

#### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeff@obos.no](mailto:oeff@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2024 for Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Organisasjonsnummer: 896242342

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 10

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Stefan Stensrud er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Ole Husebø Schøyen ble protokollvitne

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

### 6. Fastsettelse av honorarer

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

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.

✓ Vedtatt.

### 7. Standardiserte navneskilt på inngangsdør og postkasser

Fremmet av: Øyvind Brigg

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

Dette gjelder for alle leiligheter, også utleide.

Eiere er ansvarlige for at dette gjennomføres.

#### Styrets innstilling

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

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

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

Styrets forslag til vedtak er derfor følgende:

Forslaget vedtas ikke.

Følgende forslag var til avstemning:


#### Forslag til vedtak 1:

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

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Forslaget vedtas ikke.

 Forslaget ble vedtatt**8. Valg av tillitsvalgte****Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Ole Husebø Schøyen

Følgende stilte til valg:

Ole Husebø Schøyen

**Nestleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Ole Knut Løstegaard

Følgende stilte til valg:

Ole Knut Løstegaard

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Håvard Andersen

Følgende stilte til valg:

Håvard Andersen

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Mai-Linn Holdt

Følgende stilte til valg:

Mai-Linn Holdt

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Anne Cathrine Undhjem

Følgende stilte til valg:

Anne Cathrine Undhjem

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokollen: Stefan Stensrud /s/

Protokollvitne: Ole Husebø Schøyen /s/

**VEDTEKTER  
for  
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18**

**Adresse: Falbesgate 18, 0170 Oslo**

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

**§ 1 Navn**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

**§ 2 Hva sameiet omfatter**

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

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

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

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

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

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

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

**§ 3 Formål**

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

**§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene**

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

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

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

**§ 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene**

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

**§ 6 Boder**

Bodene på eiendommen gnr. 217 bnr. 515 er del av fellesarealet i sameiet.

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

**§ 7 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

#### § 8 Ekstraordinært årsmøte

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

#### § 9 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett etter sin sameiebrøk, jf. § 2 femte ledd.

Med mindre noe annet følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene, gjelder det som flertallet av stemmene er avgitt for, som årsmøtets beslutning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Er stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- a) plikt for eierne av bestemte seksjoner til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15

Inn kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

#### § 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 til 8 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

#### § 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett ytterligere styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

**§ 12 Ordensregler m.m.**

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

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

**§ 13 Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet forsvarlig ved like i samsvar med eierseksjonsloven § 32, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Parkeringsplasser og boder driftes og vedlikeholdes i fellesskap etter en særskilt avtale som sameiet har inngått med Sameiet Dalsbergstien 22 og Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Drift og vedlikehold som utelukkende knytter seg til parkeringsplasser og boder, fordeles på den enkelte sameier ut fra hvor mange parkeringsplasser eller boder vedkommende sameier har bruksrett til.

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

**§ 14 Vedlikehold av fellesareal m.m.**

Fellessarealene skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides et forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealene, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til et fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til et påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

**§ 15 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 18
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar

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

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

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

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

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

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

**§ 16 Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

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

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

**§ 17 Ansvar utad**

Den enkelte sameier hefter for sameierens felles ansvar og forpliktelser ut fra sin sameierbrøk.

**§ 18 Forsikring**

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

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

**§ 19 Mislighold og fravikelse**

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

**§ 20 Lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner.

## HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FALBES GATE 18

### § 1 STØY

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

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

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

### § 2 INNENDØRS FELLEAREALER

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

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

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

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

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

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

### § 3 UTENDØRS FELLEAREALER

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

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

Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

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

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

### § 4 BRUK AV DE ENKELTE SEKSJONENE

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

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

Oppvaskmaskiner skal ha nødvendig lekkasjesikring i henhold til gjeldende regelverk.

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

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

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

### § 5 DYREHOLD

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

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

### § 6 FASADE

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

#### § 7 EGNE TERRASSER

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

Bare elektriske griller og gassgriller kan brukes på terrassene.

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

#### § 8 FELLES TAKTERRASSER

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

#### § 9 ANTENNEANLEGG

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

#### § 10 BODENE

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

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

Dørene inn til bodarealet skal alltid være låst.

#### § 11 GARASJEN

Parkering i garasjen skal kun skje på egne oppmerkede plasser.

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

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

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

#### § 12 GJESTEPARKERING M.M.

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

Lån av parkeringsplasser skal merkes med synlig lapp i vinduet.

#### § 13 AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

#### § 14 ØKONOMISK ANSVAR

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

April 2018.

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

**VEDTEKTER  
FOR  
FRYDENLUND TINGSRETTLIG SAMEIE**

Endret 30.11.2010 og på ordinært sameiermøte 15.04.2015 og 25.04.2016. Sist endret ordinært sameiermøte 25.04.2018.

Gnr. 217 bnr. 516, Oslo kommune

**§ 1 Navn**

Sameiets navn er Frydenlund Tingsrettslig Sameie.

**§ 2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter gnr. 217 bnr. 516 i Oslo kommune, heretter kalt "Eiendommen", jf. vedlagte kart – vedlegg 1. Eiendommen omfatter området mellom de to eiendommene gnr. 217 bnr. 514 og 515, og består av utomhusareal på bakkeplan og parkeringsplasser og boder under bakkeplan.

Sameierne i Frydenlund Tingsrettslig Sameie er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22, heretter kalt "Sameiet Dalsbergstien", Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, heretter kalt "Sameiet Falbesgate", og de som til enhver tid er eiere av parkeringsplassene på Eiendommen, heretter kalt "Garasjeierne".

Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen. Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate disponerer i fellesskap Eiendommens fellesareal og Eiendommens utomhusareal med en halvpart på hver. Eiendommens fellesareal består av boder og adkomstareal i kjeller. Garasjeierne eier ideelle andeler svarende til en garasjeplass.

Sameiet består av 144 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

- a) 72 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/144, til sammen 72/144
- b) 1 andel tilhørende Sameiet Dalsbergstien (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144
- c) 1 andel tilhørende Sameiet Falbesgate (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144.

**§ 3 Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegg, fellesareal og utomhusareal til beste for eierne av sameiet.

**§ 4 Fysisk bruk av Eiendommen**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin andel av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte den delen av fellesarealet som gjelder adkomstareal.

Garasjeierne har enerett til bruk av den garasjeplassen de er eier av. Forretningsføreren og styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier eller disponerer de ulike parkeringsplassene.

Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate har rett til bruk av bodene i den delen av fellesarealet som omfatter bodareal, med en fordeling som angitt i vedlegg 2. Disponeringen av de enkelte bodene reguleres i eierseksjonssameienes vedtekter.

Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate har lik rett til bruk av den delen av Eiendommen som er uteareal.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett på Eiendommen. Erklæringen gir Frydenlund Tingsrettslig Sameie, Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate rett til adkomst over hverandres eiendommer i garasjeanlegget.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det aktuelle arealet er undergitt en eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med det formålet og innenfor de rammene og begrensningene som følger av disse vedtektene. Bruken av Eiendommen skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

**§ 5 Rettslige disposisjoner**

Sameierne har grunnbokshjemmel til en ideell andel i sameiet i samsvar med sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameieandelene som utgjør fellesareal og utomhusareal, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelsen arealene skal betjene. Skjøtet kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av en sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder, og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til andre sameieres sameieandeler, utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet etter sameielloven §§ 14 og 15.

#### § 6 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For sameieandelene som tilhører Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate, kan kun styremedlemmer i de respektive eierseksjonssameiene delta.

En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Styrelederen og en eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede.

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

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene også kan behandles i de ordinære årsmøtene i Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og bestemt angi de sakene som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- a) styrets årsberetning
- b) styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) valg av styre
- d) valg av revisor
- e) årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetningen skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under sameiermøtet.

#### § 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter et skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for det ordinære sameiermøtet, jf. § 6.

#### § 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett etter sin sameiebrøk, jf. § 2.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder det som flertallet av stemmene, beregnet etter sameiebrøken, er avgitt for, som sameiermøtets beslutning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Er stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
- e) samtykke til at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- a) plikt for bestemte sameiere til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn det som følger av § 14
- c) endring av bestemmelsene i dette leddet
- d) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 5.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### § 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 til 8 medlemmer som velges av sameiermøtet. Det kan også velges inntil 4 varamedlemmer.

Av styrets medlemmer skal minst 2 medlemmer velges blant styremedlemmene i Sameiet Dalsbergstien og 2 medlemmer velges blant styremedlemmene i Sameiet Falbesgate.

Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette eller inngå avtale med en forretningsfører dersom sameiermøtet har bestemt at sameiet skal ha en forretningsfører. Avtalen skal ha en oppsigelsesfrist som ikke skal overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Styret har ansvaret for å gi forretningsføreren og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn og annen godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og å si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene eller tilsvarende mange varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet skal styret ta opp saken på nytt og søke å oppnå et flertall for et vedtak. Oppnås det ikke flertall, skal styret vurdere å legge saken frem for sameiermøtet.

Dersom det likevel ikke oppnås flertall for et vedtak, og styret heller ikke vil legge frem saken for sameiermøtet, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### § 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller 2 styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som styret.

### § 11 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

### § 12 Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forstås av sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides et forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett. Dette legges fram for det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

Sameiet har inngått en særskilt avtale med Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate om vedlikehold av parkeringsplasser, boder og utomhusarealet.

### § 13 Kostnadsfordeling

Kostnader med Eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader som i all hovedsak gjelder henholdsvis parkeringsplasser, bodarealer og utomhusareal, skal dekkes av de sameierne som har nytte av objektet.

Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene, skal kun fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering, ut fra antallet plasser de disponerer. Kostnader som utelukkende gjelder boder, fordeles på eierseksjonssameiene etter antall boder de disponerer, og kostnader som utelukkende gjelder utomhusarealet, fordeles på Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate ut fra antall boenheter i disse sameiene.

Plikten til kostnadsdekning etter første til tredje ledd begynner å løpe straks sameieandelen er overført til sameieren.

### § 14 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at det samlede akontobeløpet med rimelig margin dekker de felleskostnadene som trolig vil påløpe i løpet av ett år.

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

### § 15 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne i Sameiet Falbesgate og Sameiet Dalsbergstien solidarisk ansvarlige. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

**§ 16 Forsikring**

Eiendommen skal holdes forsikret i et forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at det tegnes forsikring og at forsikringspremier betales.

**§ 17 Sameieformen**

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige gjelder i den utstrekning disse vedtektene ikke regulerer forholdet.





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigstøt DA  
FALBES GATE 18B

Deres ref.  
Bestillingsnr.: 86518417  
1668

Vår ref (Saknr):

Date: 03.09.2025  
Sakbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 515

Vi viser til bestilling av 20250903 for FALBES GATE 18B.

### GNR. 217 BNR. 515

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1997.

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

**1651 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

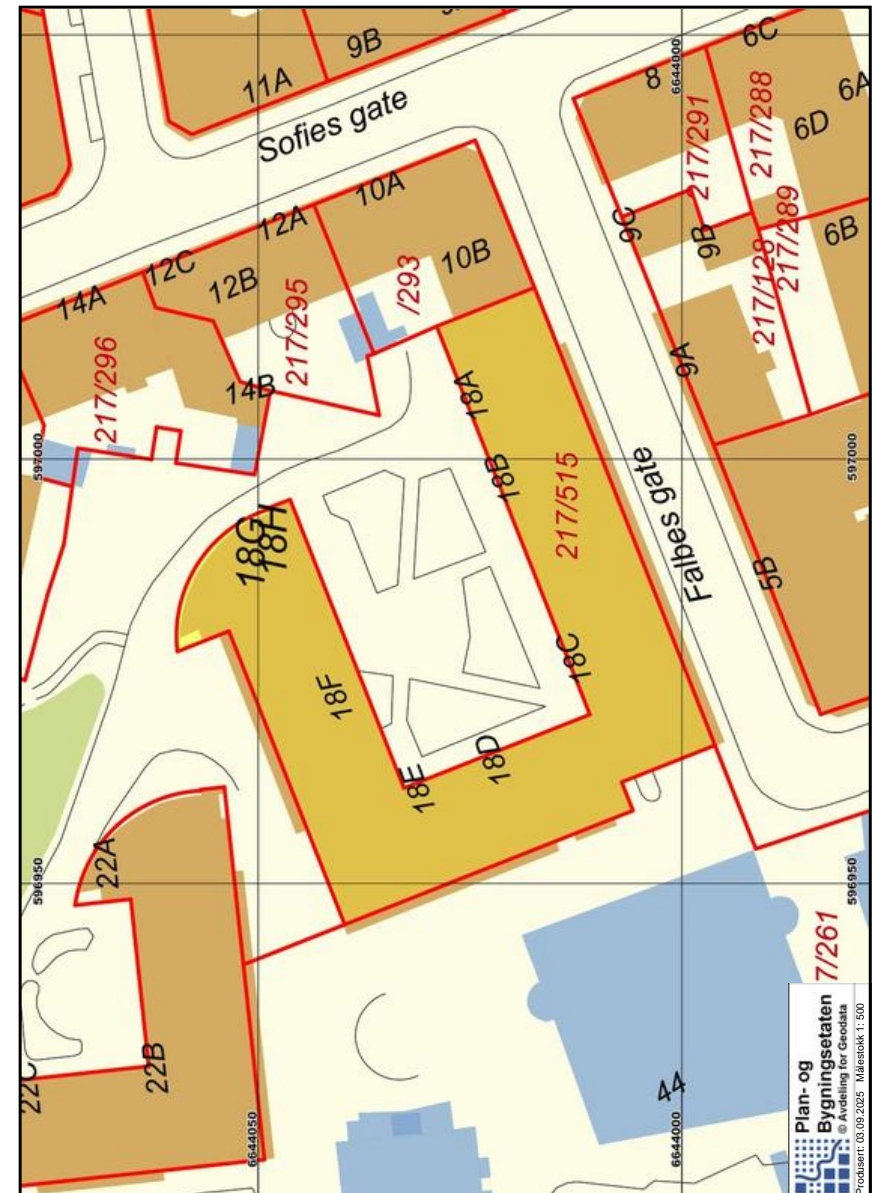


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr: 971 040 823 MVA





Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## S-3329

Frydenlundområde. Endret reguleringsplan med reg. best. for Pilestredet 52 m.fl.

**Vedtaksdato:** 28.10.1992

**Vedtatt av:** Bystyret, eegendokjønning

**Vedtaksdokumenter:** [199050786](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 12094, V091298, V250598, V150999

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

### Se endret § 3 i Vedt. 15.09.99(S-3329) (Falbes gate 18)

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Frydenlundområdet; Pilestredet 52 m. fl. bolig, kontor, industri, lager, allmennyttig formål og spesialområde bevaring allmennyttig formål.

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Byggeområde for allmennyttig formål (skole)
  - Byggeområde for boliger og allmennyttig formål (skole, kultur)
  - Byggeområde for kontor, industri, lager og allmennyttig formål (skole, kultur)
  - Byggeområde for boliger
  - Fellesareal (gårdsrom)
  - Byggeområde for allmennyttig formål (uteareal for barnehage)
  - Offentlig trafikkområde (gågate, torg)
  - Spesialområde bevaring boliger og allmennyttig formål
- Maks. gesims og byggehøyder er angitt på reguleringskartet.

§ 3.

#### Felt A

Byggeområde for allmennyttig formål (skole).

Det tillates oppført nybygg inntil bebyggelse som skal bevares. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i dimensjonering, detaljering og materialbruk.

Maks tillatte høyder er angitt på reguleringskartet.

Før det gis byggetillatelse skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

Spesialområde bevaring allmennyttig formål (skole).

Bebyggelse innenfor spesialområde bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form og fasader skal bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

#### Felt B

Spesialområde bevaring allmennyttig formål (museum)

Eksisterende varmesentral og pipe skal bevares. Varmesentralen kan ombygges eller moderniseres. Eksisterende fasade mot vest skal bevares. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form og fasader skal bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

#### Felt C

Spesialområde bevaring boliger og allmennyttig formål (skole, kultur).

Eksisterende mur mot Pilestredet, fasade mot nord og eksisterende bygg øst i feltet; "velferdsbygget", skal bevares.

I feltets vestre del tillates oppført ny bebyggelse i 5 etasjer. Mot Pilestredet skal bebyggelsen trappes ned til 4 etasjer. Maks tillatte høyder er angitt på reguleringskartet. I feltets østre del tillates velferdsbygget tilbygget med ny fløy i 3 etasjer.

Bebyggelse som bevares tillates modernisert eller omarbeidet med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til oppføring av nybygg eller eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

#### Felt D

Byggeområde for boliger og allmennyttige formål (skole, kultur).

Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse på opptil 6 etasjer. Maks tillatt høyde er angitt på reguleringskartet. Mot nord og øst skal høyden trappes ned til 5 etasjer.

**Felt E**

Byggeområde for kontor, industri, lager og allmenntilgjengelig formål (skole, kultur). Innenfor den viste feltgrense tillates oppført bebyggelse i 8 etasjer. Maks tillatte høyder er angitt på plankartet. Mot Pilestredet skal bebyggelsen trappes ned til 5 etasjer mot gate. Øvrige etasjer skal være inntrukket min. 4,5 m fra byggelinje mot Pilestredet. I 1. etasje tillates strøksbetjenende forretninger og service. Spesialområde bevaring (mur). Søndre del av mur mot Pilestredet reguleres til bevaring som vist på plankartet. Grad av inngrep skal avklares i samråd med byantikvaren ved behandling av bebyggelsesplan. Se paragraf 6 vedr. krav om bebyggelsesplan.

**Felt F**

Byggeområde for kontor, industri, lager og allmenntilgjengelig formål (skole, kultur, barnehage) Innenfor den viste feltgrense tillates oppført bebyggelse med 8 etasjer. Maks tillatt høyde er angitt på reguleringskartet. Mot Stensberg gt. og Falbes gate skal gesimshøyden være inntrukket min. 4,5 m og trappes ned til 5 etasjer. I 1. etasje tillates strøksbetjenende forretninger og service. Det skal innpasses en barnehage i feltet med 2 avd./ 25 barn. Barnehagen skal ha sydvestvendt uteareal som åpner seg mot nord/sydgående grøntakse. Når bebyggelsesplan for feltet behandles, skal solforholdene på barnehagens uteareal være utredet i detalj. Spesialområde bevaring (mur). Mur mot Stensberggt. reguleres til spesialområde bevaring. Dersom inngrep gjøres skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren. Se paragraf 6 vedr. krav om bebyggelsesplan.

**Felt G**

Byggeområde for boliger. Allmenntilgjengelig formål (skole) i del av 1. etasje. Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført boligbebyggelse med etasjetall på 7 etasjer med inntrukket 8. etasje. I 1. etasje mot vest tillates inntil 750 m<sup>2</sup> allmenntilgjengelig formål (skole). Dette formål tillates også i underetasje under offentlig trafikkområde mot vest til felt A. Fellesareal for boligene (felt K) tillates ikke brukt til skoleformål. Boligene skal ha felles utearealer i gårdsrom med størrelse minimum 25% av boligens bruksareal. Til utearealet kan også medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold.

**Felt H**

Byggeområde for boliger. Allmenntilgjengelig formål (barnehage) i 1. etasje. Innenfor den viste feltgrense tillates oppført boligbebyggelse med etasjetall på 6 etasjer med en tilbaketrukket 7. etasje. Utearealer som for felt G. I 1. etasje mot nord skal det innpasses en barnehage på 4 avd./ 55 barn. Barnehagen skal ha direkte kontakt til eget uteareal; felt L. I 1. etasje mot torg tillates strøksbetjenende forretninger og service.

**Felt J**

Byggeområde for boliger. Dersom eksisterende bebyggelse rives, tillates denne erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner. Boligene skal ha felles utearealer i gårdsrom (felt K) med størrelse minimum 25% av boligens bruksareal. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold. Mot gate tillates forretning i 1. etasje.

**Felt K**

Fellessareal (gårdsrom). Området skal være felles for boligene i feltene G, H og J.

**Felt L**

Allmenntilgjengelig formål (uteareal for barnehage) Feltet skal tjene som uteareal for barnehage i felt H. Når byggeområde for feltene H og G behandles, skal solforholdene på utearealet være utredet i

detalj.

**Offentlig trafikkområde (gågate, torg).**

Utstrekning av offentlig trafikkområde er vist på plankartet.

**§ 4. Parkering**

Det skal anlegges parkeringsanlegg på egen grunn etter gjeldende parkeringsnorm. Parkering skal i sin helhet skje under terreng. Adkomst til parkering og varelevering skal skje fra Falbesgt.

**§ 5. Støy, luftforurensning**

Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
  - støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
  - det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
  - For å unngå påvirkning av bilavgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
  - For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 38 (1982), Luftforurensning, virkninger på helse og miljø.
- Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting og senest når ferdigstøt gis.

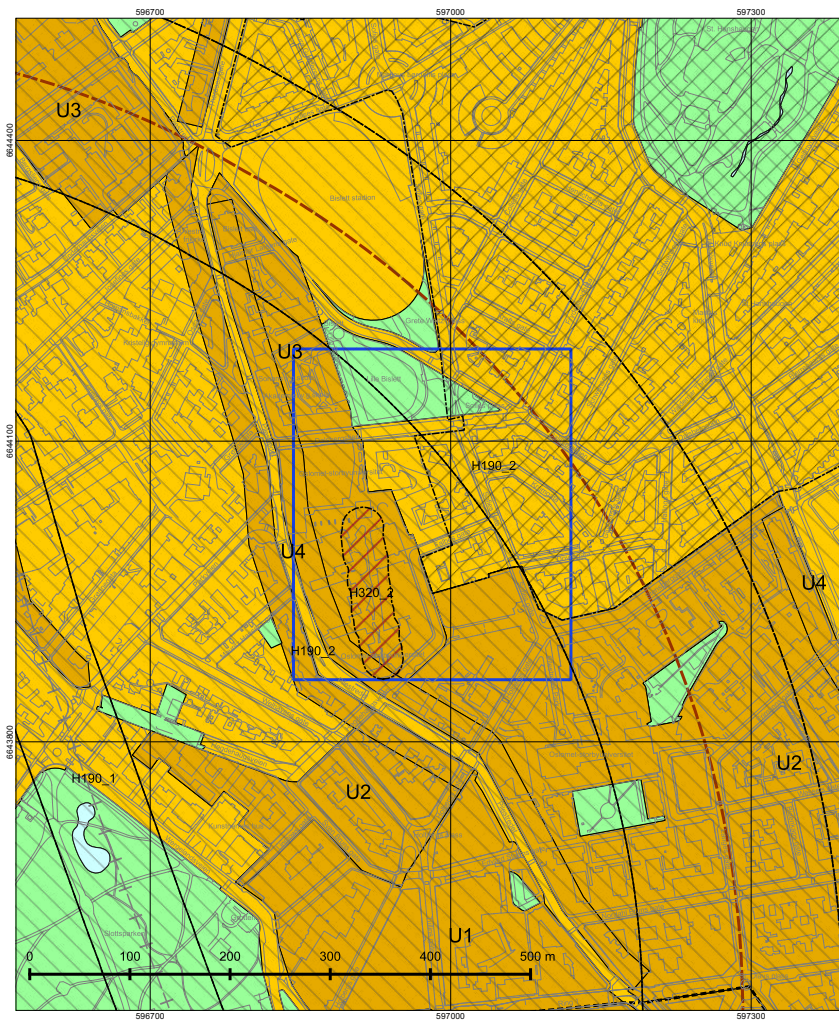
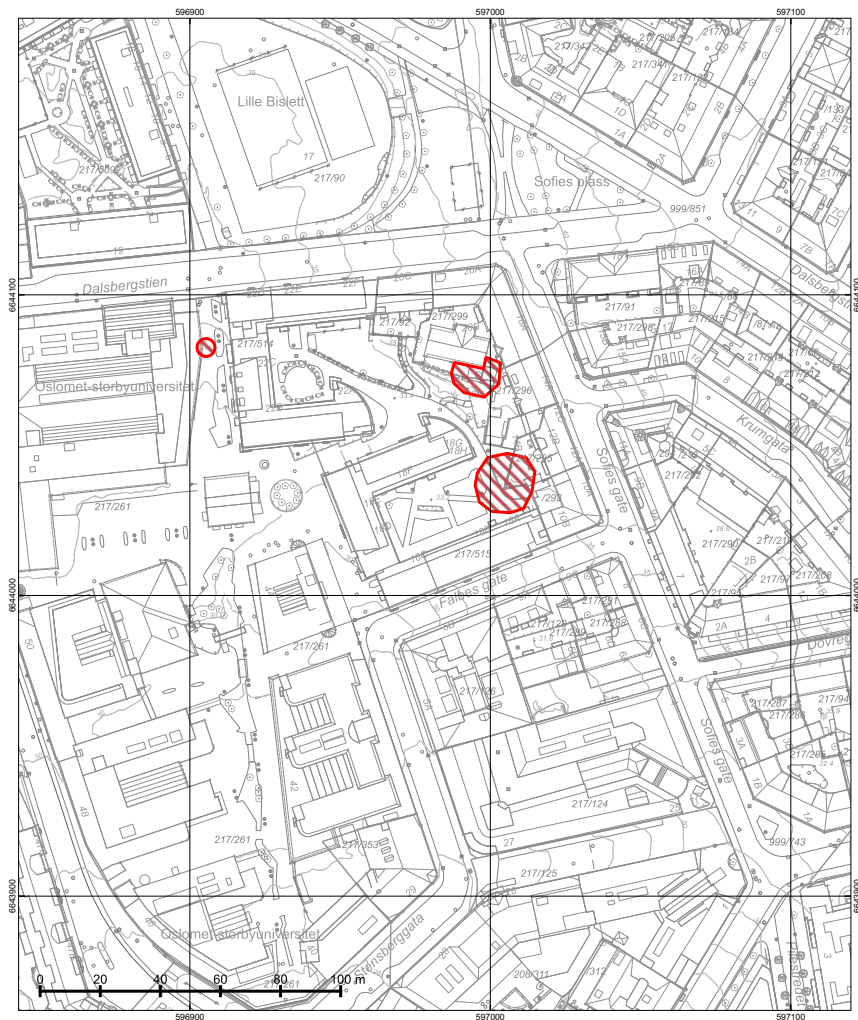
**§ 6. For feltene E og F skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.**

Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeratkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk.

**§ 7. Barnehage i felt H skal etableres senest samtidig med at det første av feltene G eller H tas i bruk.**

Barnehage i felt F skal etableres senest samtidig med at det første av feltene C,D,E eller F tas i bruk.







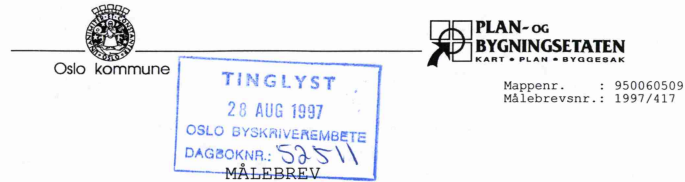
<p>Dato: 03.09.2025 Bruker: iks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<b>Naturangfold</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p>
	<p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (roed) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 331132/ 86518417 Adresse: FALBES GATE 18B Gnr/Bnr: 217/515</p>	

<p>Dato: 03.09.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatssystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 331132/86518417 Deres ref.: 202998</p>	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>	
	<p>Vedtatt av bystyre 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>	

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi





Reg. nr. : Gnr. 217 bnr. 515

Den 11. august 1997 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 217 bnr. 261.

Forretningen ble rekvirert av Frydenlund Eiendom AMS.

Bestyrer ved forretningen var Lars Hanstensen.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 1650,5 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = 1044 Y = 934 H = 32  
Oslo koordinatsystem.

Avdeling indre by, måle- og deleseksjonen den 25. august 1997.

*Tor Valstad*

Tor Valstad  
Seksjonsleder

*Lars Hanstensen*

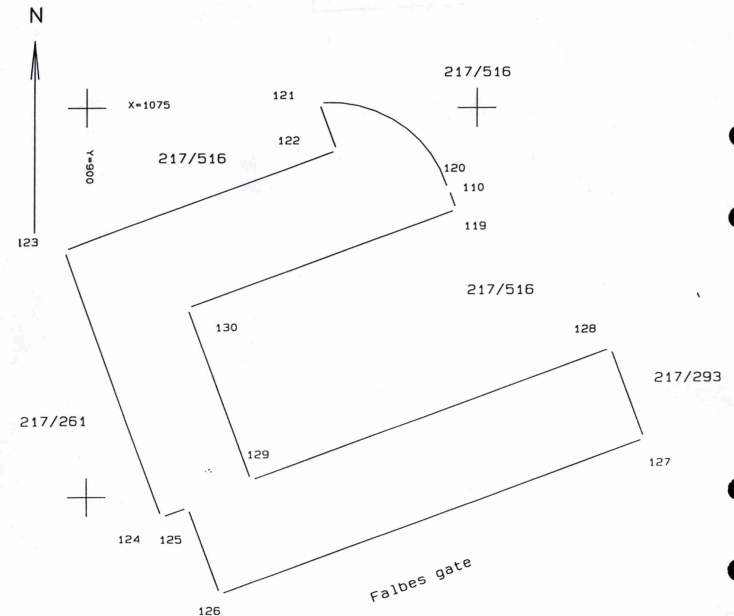
Lars Hanstensen  
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:



Doknr: 52511 Tinglyst: 28.08.1997 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areaal	1650.5	M <sup>2</sup>
Gnr	Bnr	Teignr	Målestokk	1: 500	
217	515				



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
123	1056.72	897.11		37.20
122	1069.49	932.05		6.55
121	1075.64	929.81		21.53
120	1064.49	946.27		13
110	1064.54	946.40		2.83
119	1061.88	947.36		36.57
130	1049.33	913.02		23.60
129	1027.17	921.12		49.20
128	1044.05	967.33		12.40
127	1032.40	971.58		58.00
126	1012.50	917.11		11.84
125	1023.62	913.04		3.60
124	1022.38	909.66		36.56

257



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Anders Østborn  
c/o Skanska AS  
P.b. 6881 St. Olavs plass  
0130 OSLO

**16 JAN. 2003**

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saknr): 199502723-44  
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Andersen

Arkivkode: 531

Byggeplass: PILESTREDET 52      Eiendom: 217/261/0/10  
Tiltakshaver: Nora Eiendom AS      Adresse: Holbergs gate 1, 0166 OSLO  
Søker: Arcasa Arkitekter AS      Adresse: Sagveien 23C III, 0458 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus      Tiltaksart: Oppføring

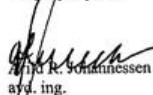
### Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Arne R. Johannessen  
adv. ing.

  
Hans Andersen  
Saksbehandler

Kopi til: KLP Eiendom AS v/ Odin Holen, P.b. 6711 St. Olavs Plass, 0130 Oslo.



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:      Telefon: 22 66 22 66      Bankgiro: 6003.05.58920  
Trondheimsveien 5      22 66 20 20  
0560 OSLO      Telefaks: 22 66 25 65      Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@rbs.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@rbs.oslo.kommune.no)

## Plan- og bygningsetaten



POWWOW ARKITEKTER AS  
Schweigaards gate 34C  
0191 OSLO

Deres ref.: NIKOLAJ ZAMECZNIK  
Vår ref. (saksnr.): 201703575 - 81  
**Oppgis alltid ved henvendelse**  
Saksbehandler: Celine Jodal  
Dato: 26.06.2023

Adresse: FALBES GATE 18 A-G  
Tiltakshaver: EIERSEKSJONSSAMEIET  
FALBESGATE 18  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus  
Eiendom: 217/515/0/0  
Søker: POWWOW ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Fasadeendring

### Ferdigattest - Falbes gate 18 A-G

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av takterrasser og mer, mottatt 02.06.2023.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201703575			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan og snitt - Leilighet 2G61	A20-04	17.01.2017	1/10
Plan og snitt - Leilighet 2C82	A20-02	17.01.2017	1/13
Typisk snitt rekkverk - tremmegulvkonstruksjon	A51-101		3/15
Situasjonsplan	D1		27/4
Fasade syd indre gård og snitt	A40-02	06.08.2019	27/6
Fasade øst indre gård og snitt	A40-01	06.08.2019	27/7
Plan 6 og 7 etasje og snitt - Leilighet 2E61	A20-03	17.09.2019	31/2
Planer - leilighet 2A72	A20		70/7
Snitt - leilighet 2A72	A30	08.02.2022	70/8
Fasade syd gate, nord indre gård og snitt	A40-1	08.02.2022	70/9

**Plan- og bygningsetaten**  
Oslo kommune  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Saksnr.: 201703575-81

Side 2 av 2

Fasader øst-vest - leilighet 2A72	A40-2	08.02.2022	70/10
-----------------------------------	-------	------------	-------

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Celine Jodal - saksbehandler**  
**Hildegunn Ohren - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
tett by vest

Kopi til:  
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

**[nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen](http://nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen)**

digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**23332800**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

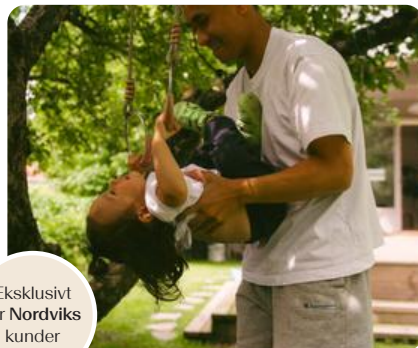
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

### Klageorgan

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Falbes gate 18B 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 515, snr 94 (ideell andel 1/1) / Gnr 217, bnr 516 (ideell andel 1/144) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



