

Falbes gate 18A



Velkommen til

Falbes gate 18A



Salgsoppgaven produsert 22. oktober 2025

ST. HANSHAUGEN

Lys og arealeffektiv 2R med fransk balkong - Kjøkken fra 2022 - Varmtvann og fyring inkl - Heis -Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	4 300 000,-
Omkostninger	108 880,-
Totalpris	4 408 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 489,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997

Ansvarlig megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys, pen og arealeffektiv 2-roms selveier med tilbaketrukket beliggenhet mot indre gård.

- Her får du en attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet og trivelig bomiljø med kafeer, butikker og kollektivtransport "rett utenfor" døren. Flotte tur- og rekreasjonsområder med flere parker innen gangavstand som St. Hanshaugen, Slottsparken og Stensparken.

- Leiligheten har en optimal planløsning og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

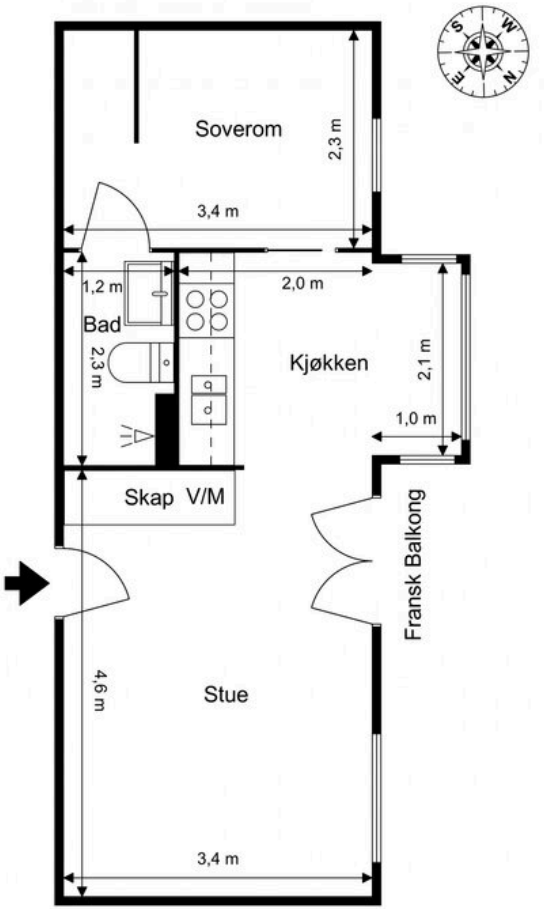
- Fransk balkong med hyggelig utsyn mot gårdsrom
- Moderne kjøkken fra 2022
- Store vindusflater
- Lunt soverom med walk-in closet
- Kjellerbod
- Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene
- Heisadkomst
- Felles takterrasse
- Skjermet og lukket uteområde pent opparbeidet med gress, sittebenker og lekeplass

Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	37 kvm

FALBES GATE 18A, 0170 OSLO

4. Etasje



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


RIDDU
RIÐÐU
HALVVEIS TIL HUNDRE
HALVVEIS I MÅL?
Schous
Pils
feiende frisk


SMEG

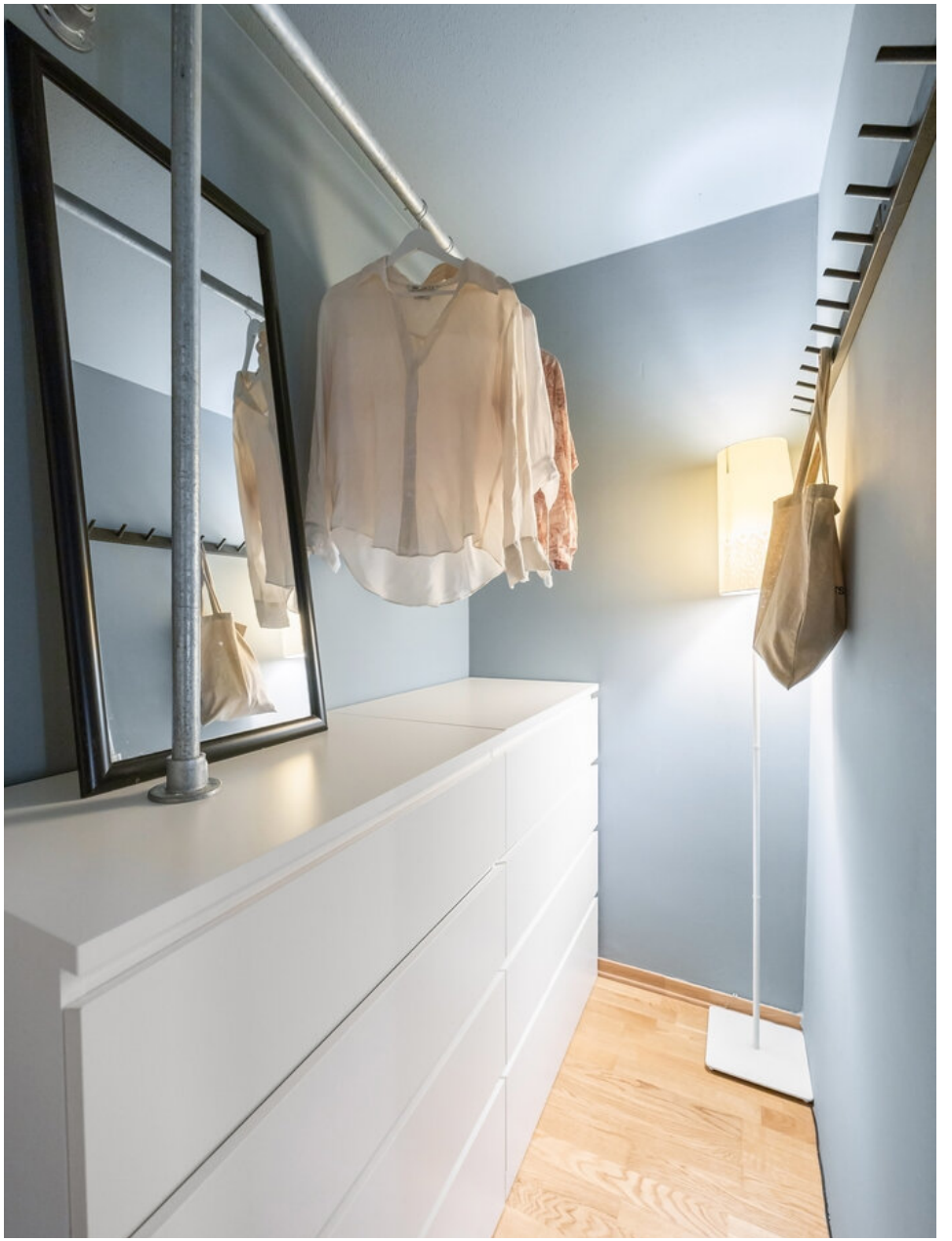



CORONA EXTRA LA CERVE


SAVON
SOAP
FRISK SOM EN NYBLANDET MARTINI
Prøv En Bøtte
BJELLANDS
ocktailSild


MAS FINA









Informasjon

Falbes gate 18A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0434/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Falbes gate 18A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 515, snr 67 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ylva Helene Schwenke

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 421 580,- (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
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Det er skyvedørsgarderobe ved inngangsdøren for oppbevaring av yttertøy. Det er opplegg for vaskemaskin i garderobeskapet.

Kjøkken:
Flott, skjermet kjøkken fra 2022 med spiseplass. Moderne innredning fra Ikea med glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenken og finér benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgrepsarmatur som er svingbart. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass i både skap og skuffer samt god plass til matlaging. Kjøkkenet er godt utnyttet, med plass til det man trenger.

Stue:
Oppholdsrommet er lyst og hyggelig med store vindusflater og fransk balkong. Stuens planløsning gir flere møbleringsmuligheter, og det er god plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement. Overflatene i leiligheten består av tre-stavs parkett og veggene er malt i lyse farger.

Soverom med walk-in closet:
Lyst, innbydende soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er malt i en lun blåfarge og vindu sikrer godt med lys og luft. Soverommet vender mot rolig og skjermet bakgård. På soverommet er det etablert en skjermet og smart garderobeløsning. Her er det plass til kommode, knagger og garderobestang.

Bad:
Bad med overflater som består av belegg på gulv, fliser på vegger og malt overflate i himling. Badet er utstyrt med dusjnisje med forheng, gulvstående toalett og baderomsinnredning med skap, overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras og speilskap med lys. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett og belegg på badet.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,43 meter.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel 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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektriken AS, endring av plassering av stikkontakt, bytte av to sikringer, bedring av jording i stikkontakt på kjøkken - 19. september 2025 Montera Elektro, 25.11.2022 - Nye kurser til kjøkken. Montering av stikkontakter i kjøkken. Montering av komfyrvakt. Tilkobling av platetoppen og stekeovn. Omlegging av tilførsler. Stikkontakt til kjøleskap på stua.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 22.04.2024, Elvia AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er noen el-billadere på parkeringsplassene i garasjen, men da må man kjøpe en garasjeplass

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Elektro & VVS AS, oppvaskmaskin installert desember 2022

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja, det var en ventilasjonskontroll i alle leilighetene i bygget rundt 15. januar 2025

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ble gjort 02.05.2019

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 02.05.2019

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong.
- Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak/pulttak, og er tekket med papp og metallplater.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer med 3-lags glass. Vinduer/innerdører er fra byggeår.
- Innerdører har hvit omramning.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB /B30.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
Kosmetiske skader i karmer.
Enkelte vinduer/fransk balkongdør tar i karm og har behov for justering.
Skyvedør til soverom har ikke montert gulvskinne

- Kjøkken:
Fuktsvelling av benkeplate ved oppvaskkum.

- Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i leiligheten fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger:
Vannrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Manglende lekkasjesikring til vaskemaskin i skap i stue

- Vannbåren varme:
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en alder hvor skader / lekkasjer kan oppstå.

- Øvrig: Gulvoverflate:
Slitasje på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 489,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, grunnpakke fra Telia (fram til 2027) med internett/kabel-tv, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader: 1 560,-

Fjernvarme: 575,-

Kabel-tv: 354,-

Felleskostnadene vil justeres fra 1. januar 2026 pga. generell prisstigning.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 013 646,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 054 583,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Fabels Gate 18, orgnr. 896242342

Om sameiet

- Sameiet består av ett bygg med totalt 137 seksjoner. 132 av seksjonene er boligseksjoner, og 5 er næringsseksjoner, 3 av disse garasjeseksjoner
- Falbes gate 18 har, sammen med Dalsbergstien 22 og Frydenlund tingsrettslige sameie, avtale med Coor eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester.
- Leverandøren Rene Trapper AS har stått for vaskingen fra 1. juni 2016.
- 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 grunnpakken.

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.

Styreleder informerer at det vil komme et vedlikeholdsprosjekt knyttet til spyling av fellesrør. Det er ikke avklart noe mer knyttet til dette per dags dato.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Alt salg, bortleie og utlån av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 860 448,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 35 680,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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.

Sameiets forsikring

Klp skadeforsikring AS
Polisenr. 609714

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 650 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

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

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 1 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.2003.

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

Det 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 bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Falbes gate 18 G - Innvendige endringer og fasadeendringer. Saksnummer 202552066
Pilestredet 42, 48, 50 og 52 - etablering av solceller på taket, dispensasjon. Saksnummer 202511705

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/217/515/67:
28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:110

Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

28.08.1997 - Dokumentnr: 52511 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:261
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515

10.09.1997 - Dokumentnr: 55252 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/9014

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

24.05.2019 - Dokumentnr: 593770 - Reseksjonering
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/9014
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

26.02.2020 - Dokumentnr: 2155861 - Reseksjonering
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/9014
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

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

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

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

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:104

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:110
Bruksrett til 8 boder
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:106

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. oktober 2025

Ansvarlig megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Falbes gate 18A

Falbes gate 18A

Nabolaget Bislett - vurdert av 254 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	4 min 0.3 km
Heltberg Bislett		5 min

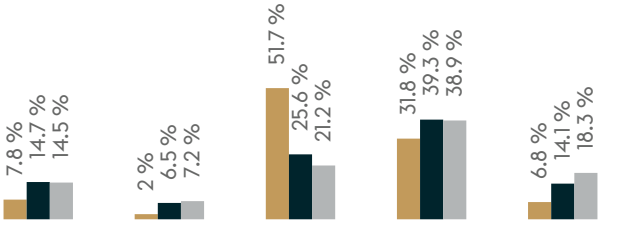
Offentlig transport

Frydenlund	Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Frydenlund	Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

Barnehager

Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	1 min 0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	2 min 0.2 km
Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	3 min
SATS Bislett	4 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 18A
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1997
BRA: 37 m^2
BRA-i: 33 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	6	1	3

Supertakst
GNR: 217 BNR: 515 SNR: 67

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Falbes gate 18A
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35879

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Våtrom: Bad:
  - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Kjøkken:
  - Overflater og innredning
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Øvrig: Gulvoverflate

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.10.2025

Rapportdato
23.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ylva Helene Schwenke**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Falbes gate 18A, 0170 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **515** Festenr:
Seksjonsnr: **67** Andelsnr: Leilighetsnr: **2A42**

Byggeår: **1997** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje + bod/garasjekjeller. Heis adkomst. Kjøkken fra 2022 og bad fra byggeår. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,44m i bad. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,42m i soverom. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken. Vinduer med 3-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB /B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak/pulttak, og er tekket med papp og metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Elektrikerarbeider utført av Boligelektrikeren AS.	Ja
2024	El-kontroll utført av Elvia AS.	Ja
2022	Nytt kjøkken, utført av Montera, Montera Elektro & VVS AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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 bruksarealet (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)
4. etasje	33	33	0	0	0
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**37**	**33**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	33	33	0	Stue, kjøkken, soverom, bad.	
Totalt m²	**33**	**33**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,24m. Gitterløsning. Merket 2A42.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB /B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/innerdører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Kosmetiske skader i karmer. Enkelte vinduer/fransk balkongdør tar i karm og har behov for justering. Merknad: skyvedør til soverom har ikke montert gulvskinne. Beskrivelse: Vinduer/innerdører er fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
TG2: Fuktsvelling av benkeplate ved oppvaskkum. Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkken fra 2022 og type IKEA. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. 3-stavs eikeparkett på gulv.flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med glatte fronter. Finér benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Benkeplate fungerer med registrert avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Stue: 2,43m Soverom: 2,42m Bad: 2,44m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i kjøkken via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2022/23.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

TG2:
Innvendige avløpsrør i leiligheten fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør er fra byggeår.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er fra byggeår. Det er utført arbeider ved montering av automatisk vannstopper til kjøkken i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

TG2:
Vannrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Manglende lekkasjesikring til vaskemaskin i skap i stue.

Beskrivelse:
Innvendige vannrør er fra byggeår.
Det er utført arbeider ved montering av automatisk vannstopper til kjøkken i 2022.
Stoppekran er plassert i felles trappeløp. Merket 2A42.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for vaskemaskin i skap i stue.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Arbeider utført etter el-kontroll:
Boligelektrikeren AS, endring av plassering av stikkontakt, bytte av to sikringer, bedring av jording i stikkontakt på kjøkken - 19. september 2025.

Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
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 tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en alder hvor skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.
Avtrekk til bad gjøres via ventilator til kjøkken.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad av plast.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved stue i skap mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 30,5%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Belegg på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Servantskap med en bredde på 70cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Speilskap med lys. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, gulvstående wc og åpen dusj.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.13 Øvrig: Fransk balkong

Beskrivelse
Normal slitegrad på overflater iht. alder.

Oppsummering av øvrig	TG-1
TG1: Normal slitegrad på overflater iht. alder.	

6.14 Øvrig: Gulvoverflate

Beskrivelse
Slitasje på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG2: Slitasje på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedringer av gulvoverflate anbefales.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

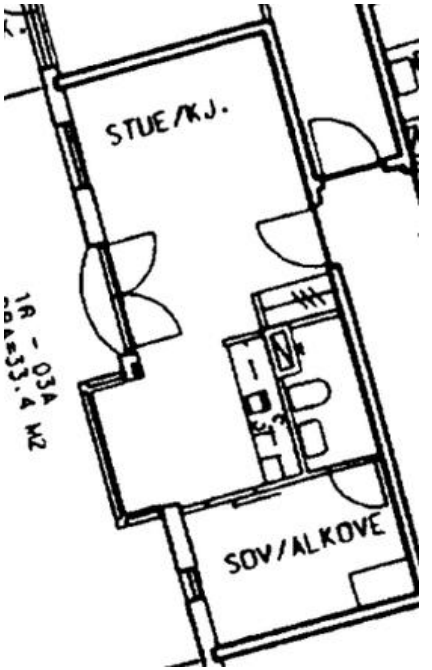
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schwenke, Ylva Helene	9578-5997-4-3602251	2025-10-19 21:43:55

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0434/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falbes gate 18A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ylva Helene Schwenke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juni 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6865345
Forsikret i: Klp Skadeforsikring

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektriken AS, endring av plassering av stikkontakt, bytte av to sikringer, bedring av jording i stikkontakt på kjøkken - 19. september 2025 Montera Elektro, 25.11.2022 - Nye kurser til kjøkken. Montering av stikkontakter i kjøkken. Montering av komfyrvakt. Tilkobling av platetoppen og stekeovn. Omlegging av tilførsler. Stikkontakt til kjøleskap på stua.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 22.04.2024, Elvia AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er noen el-billadere på parkeringsplassene i garasjen, men da må man kjøpe en garasjeplass

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera Elektro & VVS AS, oppvaskmaskin installert desember 2022

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?

Ja

Beskriv: Ja, det var en ventilasjonskontroll i alle leilighetene i bygget rundt 15. januar 2025

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ble gjort 02.05.2019

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 02.05.2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0434/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Schwenke, Ylva Helene	**2025-10-19**

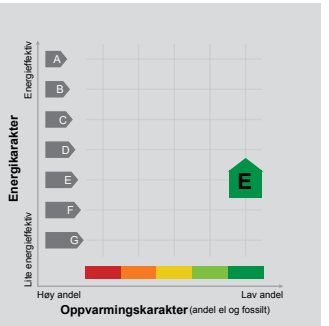
Identifikasjon

bankID Schwenke, Ylva Helene

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

ENERGIATTEST

Adresse	Falbes gate 18A
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	515
Seksjonsnummer	67
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185190
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-169490
Dato	17.09.2025
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.

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: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0434/25 . Vår ref.: 7042-1-067 Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Falbesgate 18
Organisasjonsnr:	896242342
Seksjonseier:	Schwenke, Ylva Helene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	067
Adresse:	Falbes Gate 18 A, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	67
Gnr.	217
Bnr.	515

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 489,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 560,00	
Fjernvarme	575,00	
Kabel-tv	354,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	17,-
Fradragsberettigede kostnader:	34,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	1 410,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



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. Taklekkasjer i A-, D- og E oppgangene har blitt utbedret av Takpartneren Knudsen AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 estimater.

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
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 997 890	6 989 558	6 970 000	7 734 780
Andre inntekter	3	1 453	181 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 999 343**	**7 171 308**	**6 970 000**	**7 734 780**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	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
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 855 317**	**-6 822 611**	**-6 752 200**	**-7 699 100**
DRIFTSRESULTAT		**-855 974**	**348 697**	**217 800**	**35 680**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 424	4 742	0	0
Finanskostnader	11	-8 899	-1 567	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 474**	**3 175**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-860 448**	**351 872**	**217 800**	**35 680**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	351 872		
Fra opptjent egenkapital		-487 792	0		
Udekket tap		-372 656	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	76	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**76**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 903	45 276
Forskuddsbetalte 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
SUM OMLØPSMIDLER		**736 455**	**1 488 075**
SUM EIENDELER		**736 531**	**1 488 075**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	487 792
Udekket tap	14	-372 656	0
SUM EGENKAPITAL		**-372 656**	**487 792**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte 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
Annen kortsiktig gjeld	15	400 350	200 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 109 187**	**1 000 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**736 531**	**1 488 075**
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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	53
Nøkler	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 453**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 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
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 174**

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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 625 897**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 265
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
SUM FINANSINNTEKTER	**4 424**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-8 899
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 899**

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
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-23 961**

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 verdiøkninger
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
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-400 350**

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 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
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7042
Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

Velkommen til årsmøte i Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.7042 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.

Sak 7

Standardiserte navneskilt på inngangsdør og postkasser

Forslag fremmet av:
Øyvind Brigg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Dette gjelder for alle leiligheter, også utleide.

Eiere er ansvarlige for at dette gjennomføres.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Forslaget vedtas ikke.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Husebø Schøyen

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

- Ole Knut Løstegaard

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

- Håvard Andersen
- Mai-Linn Holdt

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

- Anne Cathrine Undhjem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Gårds- og bruksnummer:
217 515

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

Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 har ingen ansatte.

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

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

Sameiets drift og styrets arbeid 2023 - 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Lån
Eiers.Sameiet Falbes Gate 18 har ingen lån.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 16.05.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

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

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

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2

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

NOTE: 3

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Eiers.Sameiet Falbes Gate 18

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Stefan Stensrud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Standardiserte navneskilt på inngangsdør og postkasser

Fremmet av: Øyvind Brigg

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

Dette gjelder for alle leiligheter, også utleide.

Eiere er ansvarlige for at dette gjennomføres.

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget vedtas ikke.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Ole Husebø Schøyen

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

Følgende stilte til valg:
Ole Knut Løstegaard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Andersen

Følgende stilte til valg:
Håvard Andersen

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

Følgende stilte til valg:
Mai-Linn Holdt

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

Følgende stilte til valg:
Anne Cathrine Undhjem

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

VEDTEKTER
for
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Adresse: Falbesgate 18, 0170 Oslo

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

§ 1 *Navn*
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

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

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

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

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

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

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

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE

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

Gnr. 217 bnr. 516, Oslo kommune

§ 1 *Navn*

Sameiets navn er Frydenlund Tingsrettslig Sameie.

§ 2 *Hva sameiet omfatter*

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

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

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

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

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

§ 3 *Formål*

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

§ 4 *Fysisk bruk av Eiendommen*

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 *Rettslige disposisjoner*

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

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

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

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

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

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

§ 6 *Ordinært sameiermøte*

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

a) styrets årsberetning

b) styrets regnskap for foregående kalenderår

c) valg av styre

d) valg av revisor

e) årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 7 *Ekstraordinært sameiermøte*

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

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

§ 8 *Sameiermøtets vedtak*

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

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

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

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i

sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

e) samtykke til at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

a) plikt for bestemte sameiere til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn det som følger av § 14

c) endring av bestemmelsene i dette leddet

d) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 5.

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

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

§ 9 *Styret*

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

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

Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

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

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

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

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

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

§ 10 *Styrets adgang til å forplikte sameiet*

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

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

§ 11 *Ordensregler*

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

§ 12 *Vedlikehold*

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

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

§ 13 *Kostnadsfordeling*

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

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

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

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

§ 14 *Betaling av felleskostnader*

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

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

§ 15 *Ansvar utad*

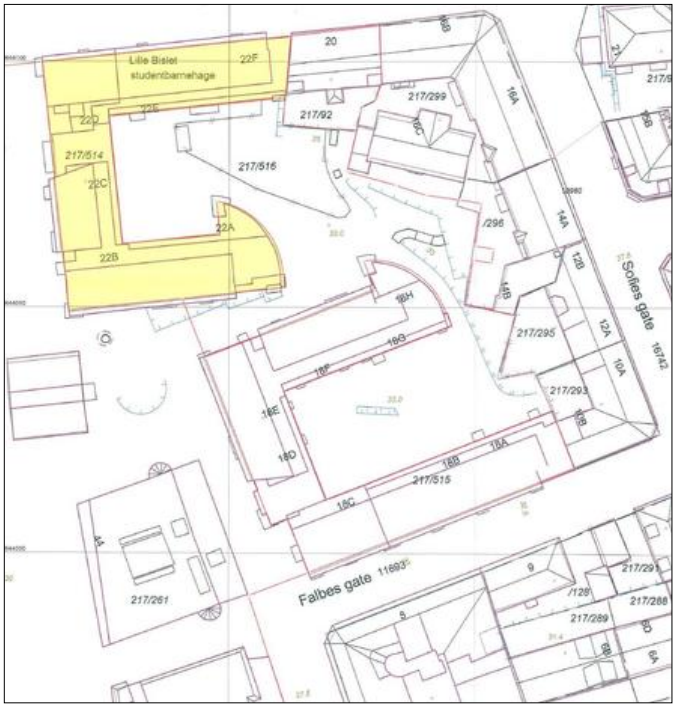
Overfor sameiets kreditorer er sameierne i Sameiet Falbesgate og Sameiet Dalsbergstien solidarisk ansvarlige. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader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

§ 16 *Forsikring*

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

§ 17 *Sameieloven*

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



VEDLEGG 1

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FALBES GATE 18

§ 1 STØY

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

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

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

§ 2 INNENDØRS FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

§ 3 UTENDØRS FELLESAREALER

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

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

Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

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

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

§ 4 BRUK AV DE ENKELTE SEKSJONENE

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

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

Oppvaskmaskiner skal ha nødvendig lekkasjesikring i henhold til gjeldende regelverk.

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

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

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

§ 5 DYREHOLD

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

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

§ 6 FASADE

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

§ 7 EGNE TERRASSER

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

Bare elektriske griller og gassgriller kan brukes på terrassene.

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

§ 8 FELLES TAKTERRASSER

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

§ 9 ANTENNEANLEGG

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

§ 10 BODENE

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

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

Dørene inn til bodarealet skal alltid være låst.

§ 11 GARASJEN

Parkering i garasjen skal kun skje på egne oppmerkede plasser.

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

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

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

§ 12 GJESTEPARKERING M.M.

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

Lån av parkeringsplasser skal merkes med synlig lapp i vinduet.

§ 13 AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

§ 14 ØKONOMISK ANSVAR

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

April 2018.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Space Group Arkitekter
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 07.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201015483-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FALBES GATE 18C	Eiendom:	217/515/0/0
Tiltakshaver:	Atle Knai	Adresse:	Falbes gate 18 C, 0170 OSLO
Søker:	Space Group Arkitekter	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Falbes gate 18 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av bærende konstruksjoner, mottatt 04.07.2017.

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 201015483			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 7. etasje	A 11 070	07.07.1995	1/5
Oversiktsplan - Rivningsplan	E-2	08.11.2010	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Likelydende brev sendt til:
Space Group Arkitekter, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO, fredrikkrogeide@gmail.com
Atle Knai, Falbes gate 18 C, 0170 OSLO, atle.knai@dnbnor.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KVARTS ARKITEKTER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 18.09.2019

Deres ref.: Kristian Vårvik | Vår ref.: 201703575-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FALBES GATE 18 A - G	Eiendom:	217/515/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	KVARTS ARKITEKTER AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Midlertidig brukstillatelse 1 - Falbes gate 18 A - G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av takterrasser, mottatt 19.06.2019.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for takterrassene tilknyttet leiligheter 2C82, 2E61 og 2G61.

Gjenstående arbeider

- Takterrasse tilknyttet leilighet 2A71.

Vilkår i den videre prosessen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201703575

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2019 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
hklokk@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

POWWOW ARKITEKTER AS
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

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

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 - tremmegulvskonstruksjon	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

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 Jødal - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

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

Dato: 16 JAN. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199502723-44 **Oppgis 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

Arnt R. Johannessen
arkd. 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:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200000630 18

Dyrvik Arkitekter A.S.
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 02 JAN 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): **200000630-17** **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	**FALBES GATE 18** .	Eiendom:	217/515/0/0
Tiltakshaver:	KLP Eiendom AS	Adresse:	Postboks 6711 St. Olavs Plass, 0130 OSLO
Søker:	Dyrvik Arkitekter A.S.	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	**Bruksendring**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe oslo.kommune.no

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203476
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	22.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	FALBES GATE 18A
Postadresse:	0170 OSLO
Matrikkel:	0301-217/515

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203476

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

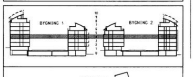


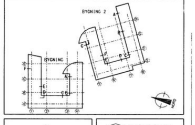
REVIDERT BYGGEMELDING 2	KS	08.04.97	C
REVIDERING BYGGEMELDING 2	KS	13.12.95	B
ANNEKTERING	MA	27.10.95	A
TEKST:	Init.	REV. DATO	REV.

TEGNINGSNR.: A 11 040 — REV.-INDEX: C

STATUS: REVIDERT BYGGEMELDING

FRYDENLUND BOLIGER





NORA EIENDOM A.S
Hellerveien 5, 0580 OSLO
Tlf.: 22 35 79 00 / Fax: 22 35 79 01

EKANEBOA

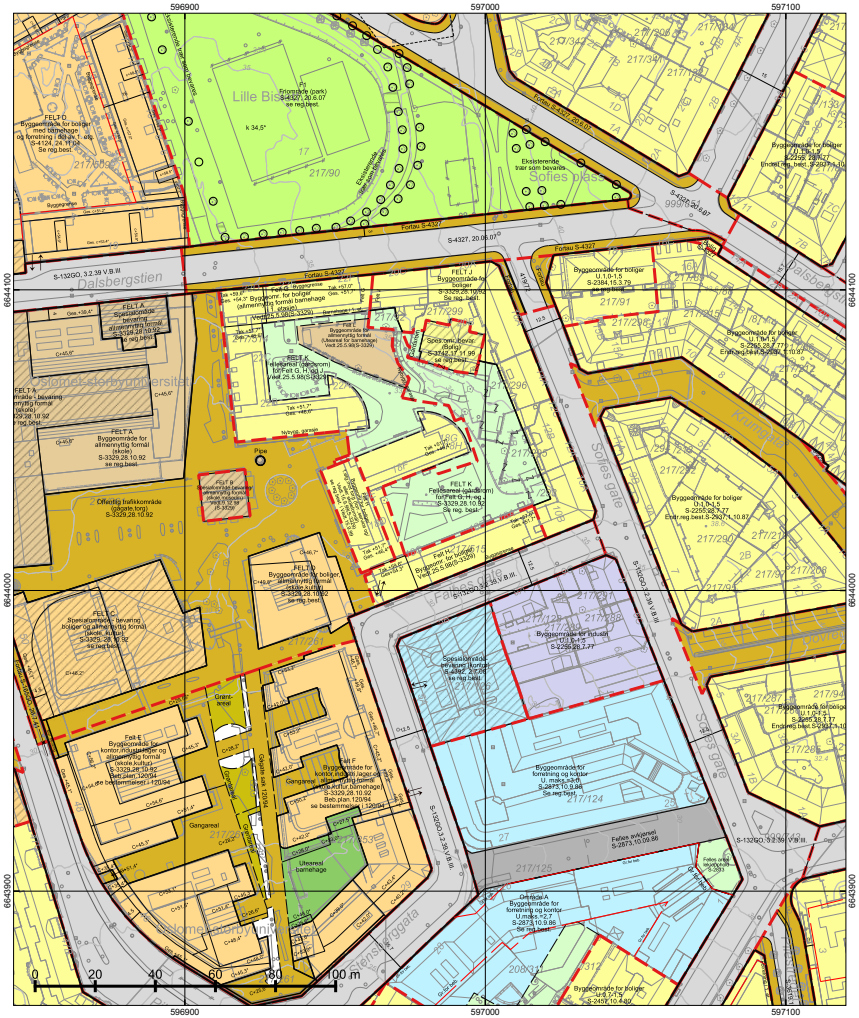
ARCASA arkitekter AS
Tlf.: 22 11 19 00
Fax: 22 11 19 01

TEGNINGSNAVN / TITTEL:
BYGG 1 OG 2
PLAN
4. ETASJE

60

PROSJEKT NR.:	TEGNET AV:	DATO:	MÅL:
40503	KD - DE	16.10.95	1:200

TEGNINGSNR.: A 11 040 — REV.-INDEX: C



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331763/ 86519236
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FALBES GATE 18A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/515

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

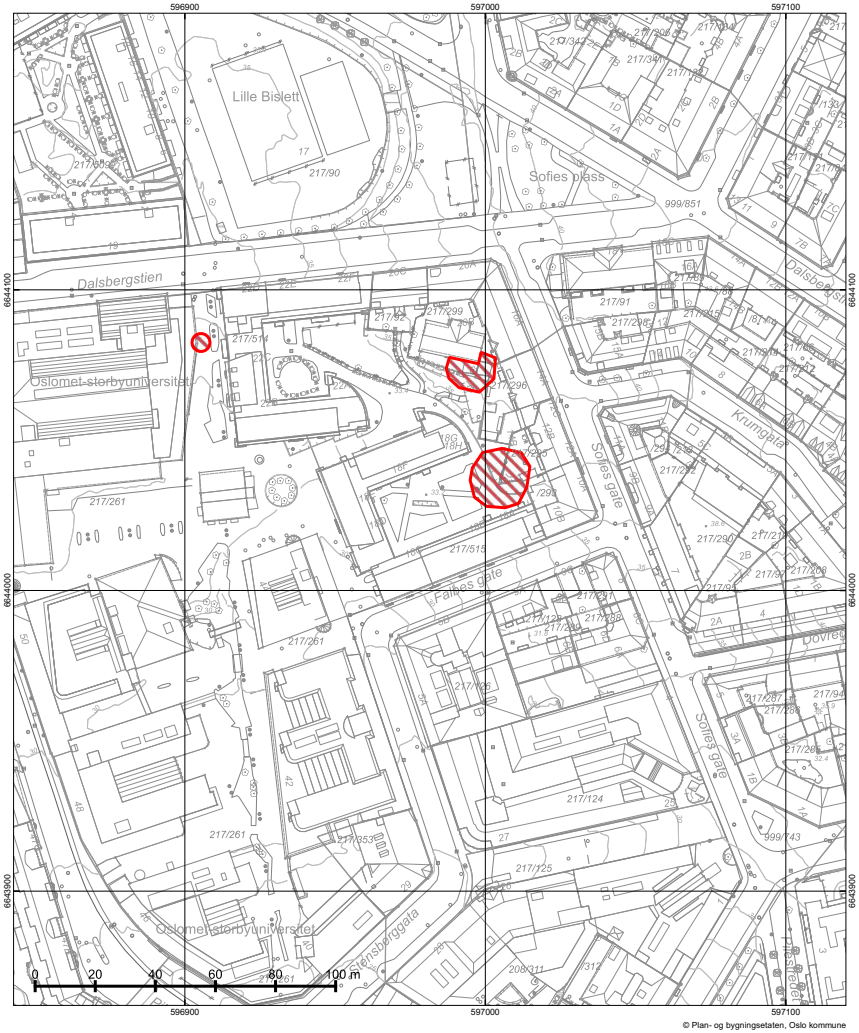
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

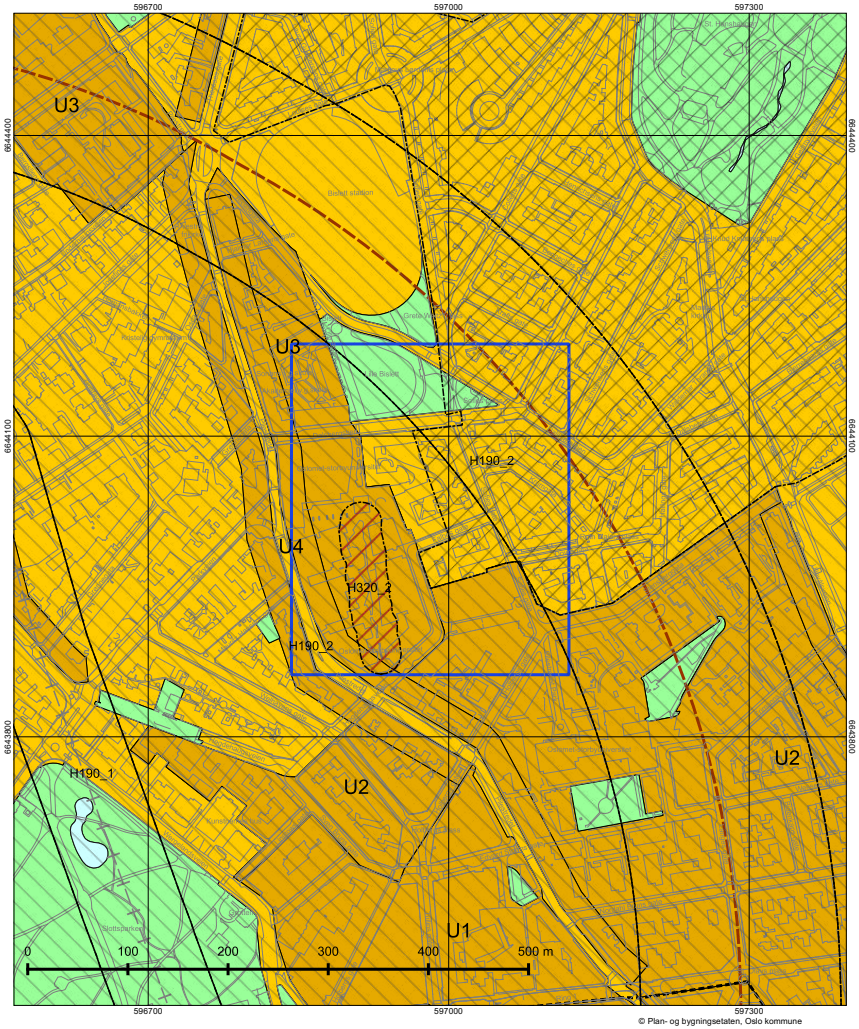
Dato: 16.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331763/ 86519236
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FALBES GATE 18A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/515

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331763/86519236
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3329

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

Vedtaksdato: 28.10.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 allmennyttig 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 allmennyttig 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. Allmennyttig 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 m² allmennyttig 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 boligenes bruksareal. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold.

Felt H
Byggeområde for boliger. Allmennyttig 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 boligenes 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
Fellesareal (gårdsrom).
Området skal være felles for boligene i feltene G, H og J.

Felt L
Allmennyttig formål (uteareal for barnehage)
Feltet skal tjene som uteareal for barnehage i felt H.
Når byggemelding 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 ferdigattest 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.

Oslo

V150999

Mindre vesentlig endring av S-3329, Felt H - Falbes gate 18.

Vedtaksdato: 15.09.1999

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 199906914

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3329, 691499

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 allmennyttig 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 allmennyttig 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. Allmennyttig 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 m² allmennyttig 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 uteareal i gårdsrom med størrelse minimum 25% av boligenes 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. Allmennyttig 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, service og/ skoleformål.

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

Felt L
Allmennyttig formål (uteareal for barnehage)
Feltet skal tjene som uteareal for barnehage i felt H.
Når byggemelding 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 ferdigattest 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.

Oslo

V250598

Mindre vesentlig endring - Reguleringsplan for Frydenlundområdet S-3329 endres slik at approbasjonens betingelser for boligdelen oppfylles og at bebyggelsens høyder reguleres i samsvar med dette.

V250598 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.05.1998
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199606085
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3329

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 4/2-20 HEJU

Løpenummer for forretning: 613122643
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
010263	UNDHJEM ANNE CATHRINE	H0601	FALBES GATE 18 E, 0170 OSLO
120264	LØVEREIDE SVERRE	H0601	FALBES GATE 18 E, 0170 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	515

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2155861 Tinglyst: 26.02.2020
STATENS KARTVERK

04.02.2020 08.51

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 31/1-20 HEJU

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	HEIDI JULIN 45475918

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sverre Løvereide	120264[redacted]	896242342	48887862

Adresse	Postnummer	Poststed
Falbes gate 18e	0170	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	515	[redacted]

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
122	120264[redacted]	Sverre Løvereide	~~1/2~~ 1/2
122	010263[redacted]	Anne Cathrine Undhjem	~~1/2~~ 1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
122	B	94	B
		Nevner = 9014	

Dato	Innsenderens underskrift
24.01.19	Sverre Løvereide

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

~~Deler av takarealet til bygningen Falbes gate 18c gjøres om til tilleggsareal til seksjon 122 (leilighet 2E61). Arealet skal benyttes til privat takterrasse tilhørende seksjon 122.~~
~~Se vedlagt igangsettingstillatelsen gitt av Plan- og bygningsetaten, samt kjøpskontrakt av takareal mellom eierseksjonssameiet og seksjonseier.~~ ~~Del av felles Le punkt 7~~
Del av fellesareal på tak legges som tilleggsareal i bygning til seksjon 122. ~~Del av~~ Ingen endring av sameiebrøk.
Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
24.01.19	Sverre Løvereide

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uridighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
122	Oslo, 24.01.19	Sverre Løvereide	~~SVERE LØVEREIDE~~ SVERRE LØVEREIDE*
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
24.01.19	Sverre Løvereide

*I påfort av saksbehandler etter tilbakemelding fra signer Sverre Løvereide. 31/1-20 HEGJU

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 24/1-2019	Ole Knut Løstegaard	OLE KNUT LØSTEGAARD
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 27/1-2019		OLE HAUGERUD SCHØYEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
122	Oslo, 24.01.19	Anne Cathrine Undhjem	Anne Cathrine Undhjem
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	217	515		122

Dato	Underskrift	Stempel
3.2.20		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
21.1.19	Svein Løkeide

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

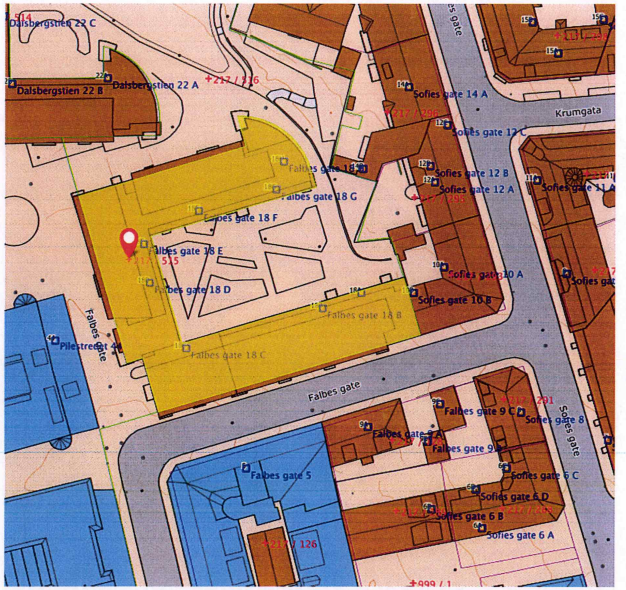
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

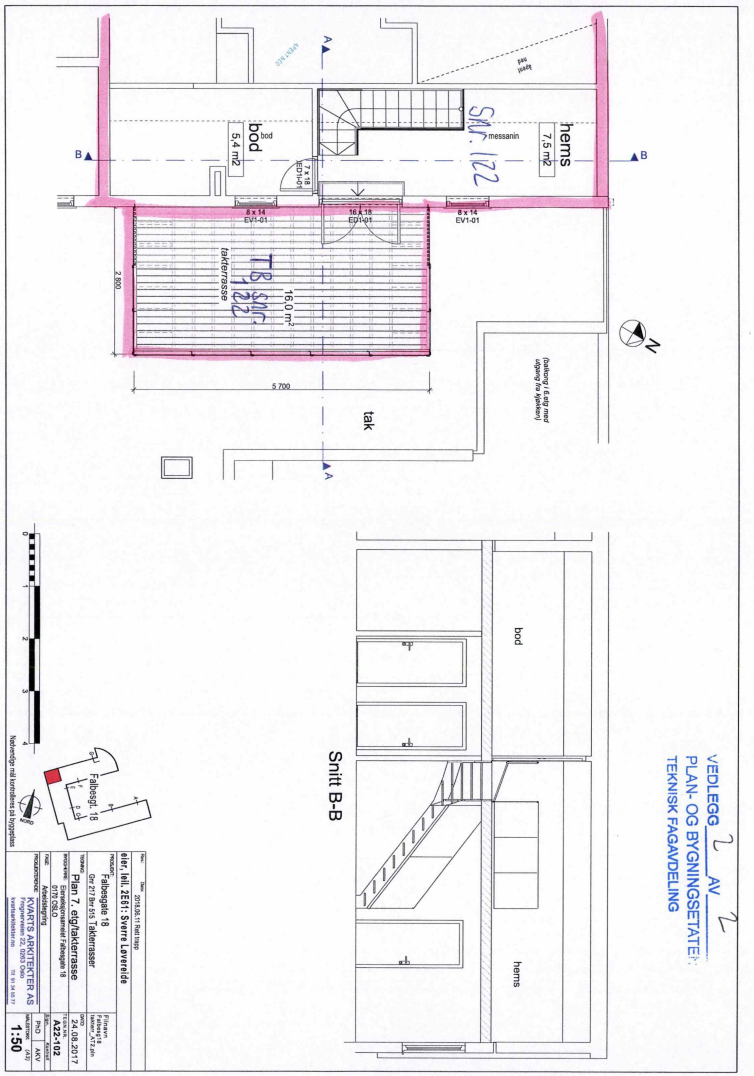
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
24.01.19	Svein Løkeide

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr. 217, bnr. 515





Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0434/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Falbes gate 18A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 515, snr 67 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no