

Falbes gate 18C



Velkommen til

Falbes gate 18C



Salgsoppgaven produsert 24. september 2025

Bislett

Lys 2-roms i 6.etg m/heis, store vinduer og sydvendt balkong. Fyring, varmtvann og tv/internett inkl. Felles takterrasse

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 782,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997
Ansvarlig megler	Jostein Sommervoll
Telefon	995 93 420
E-post	j.sommervoll@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Falbes gate 18C, presentert av Jostein Sommervoll i Nordvik Asker.

Falbes gate 18 ligger i et attraktivt område som kombinerer rolige bygårder med nærhet til sentrum. Her bor du med kort vei til parker, Akerselva og turmuligheter, samtidig som St. Hanshaugen, Bislett og Bogstadveien byr på et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og uteliv. Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk rett i nærheten.

Høydepunkter:

- Fin beliggenhet i 6. etasje med heis
- Sydvendt balkong med fint utsyn
- Sosial og åpen planløsning med store vindusflater
- Pent bad med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
- Disponerer kjellerbod på 5kvm
- Felles takterrasse og pent opparbeidet gårdsrom
- Fyring, varmt vann og grunnpakke tv/internett inkl.

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
6. etasje 53 kvm: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken med spiseplass og stue.

Eksternt bruksareal (BRA-E):
Kjelleretasje 5 kvm: Sportsbod merket med "2C61".

Det gjøres særskilt oppmerksom på at overnevnte sportsbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen. Sameiet kan senere omdisponere bruken av arealet.

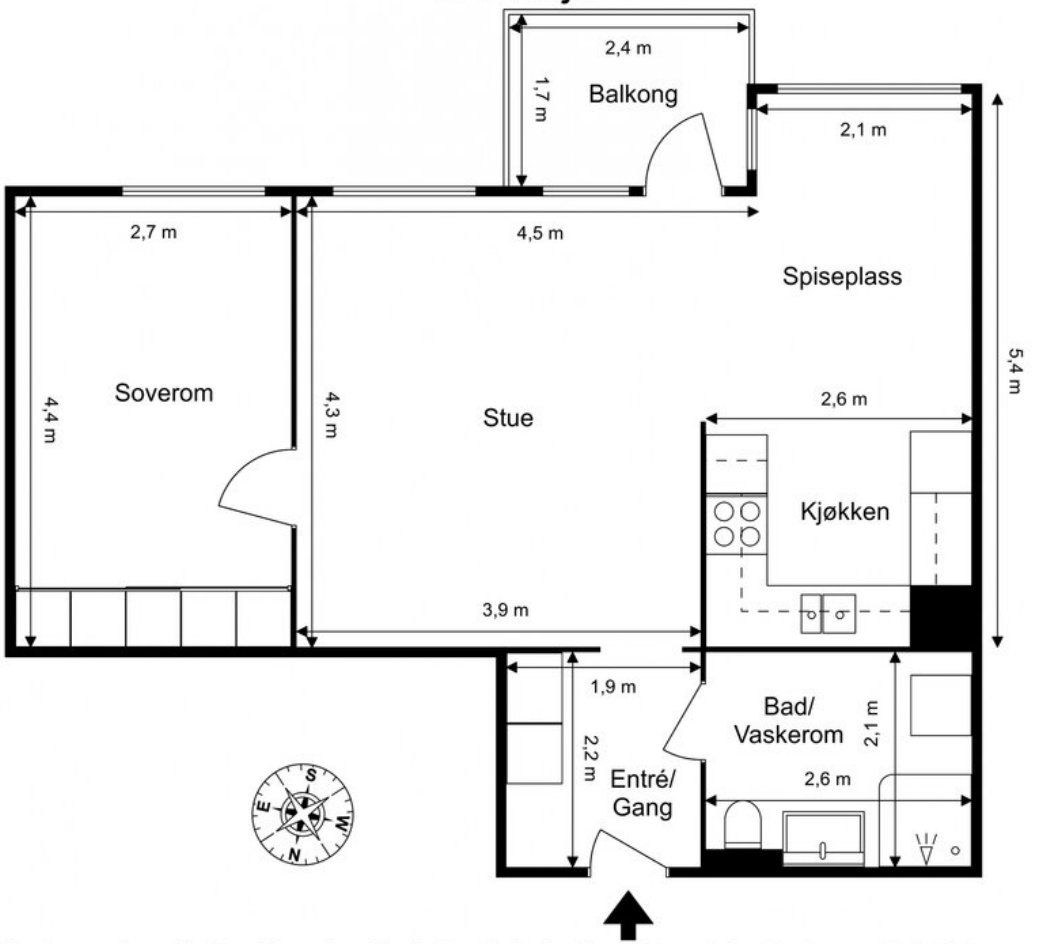
Terrasse- og balkongareal (TBA):
6. etasje 4 kvm: Sydvendt balkong.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.09.2025, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BOLIGTAKSTMANNEN

Falbes gate 18C 0170 Oslo

6. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Ditt nye hjem – rom for rom

Entré
Leiligheten har en praktisk entré med parkett på gulv, malte overflater på vegger og himling. Det er plass til oppbevaring i garderobeskap og oppheng av jakker langs veggen. Ved inngangsdøren kan man ha en benk eller skohylle. Callinganlegg er installert.

Stue og spisestue
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med dagslys og en luftig følelse. Rommet har parkett på gulv, malte flater på vegger og malt betonghimling. Det er plass til både sofagruppe og spisestue, og fra stuen er det utgang til sydvendt balkong som forlenger oppholdsarealet på varme dager. Vannbåren varme til radiator gir en behagelig innetemperatur.

Kjøkken
Stilrent og funksjonelt kjøkken med hvite fronter og god skap- og benkeplass. Her er det flislagt mellom benk og overskap, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og moderne blandebatteri i krom. Under overskapene er det lys som gir både god arbeidsflate og hyggelig belysning. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr samt kjøleskap og fryser.

Soverom
Leiligheten har et romslig soverom med parkett på gulv, malte vegger og malt betonghimling. Rommet er innredet med praktisk skyvedørsgarderobe, hvorav én av dørene har speil. Store vindusflater gir godt med lys, og rommet varmes opp med radiator tilknyttet vannbåren varme.

Bad/vaskerom
Pent og funksjonelt bad med fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant og to blandebatterier, speilskap med integrert belysning, samt gulvmontert klosett. Dusjsonen har innfelte dusjdører i herdet glass som gir en stilren løsning. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør rommet praktisk i hverdagen. Badet har mekanisk avtrekk og oppvarming via radiator plassert ved døren.

Tidligere eier opplyser i egenerklæringsskjema fra daværende salg at han selv la fliser på gulv og i dusjsonen, samt monterte ny baderomsinnredning i 2013.


Radisson





















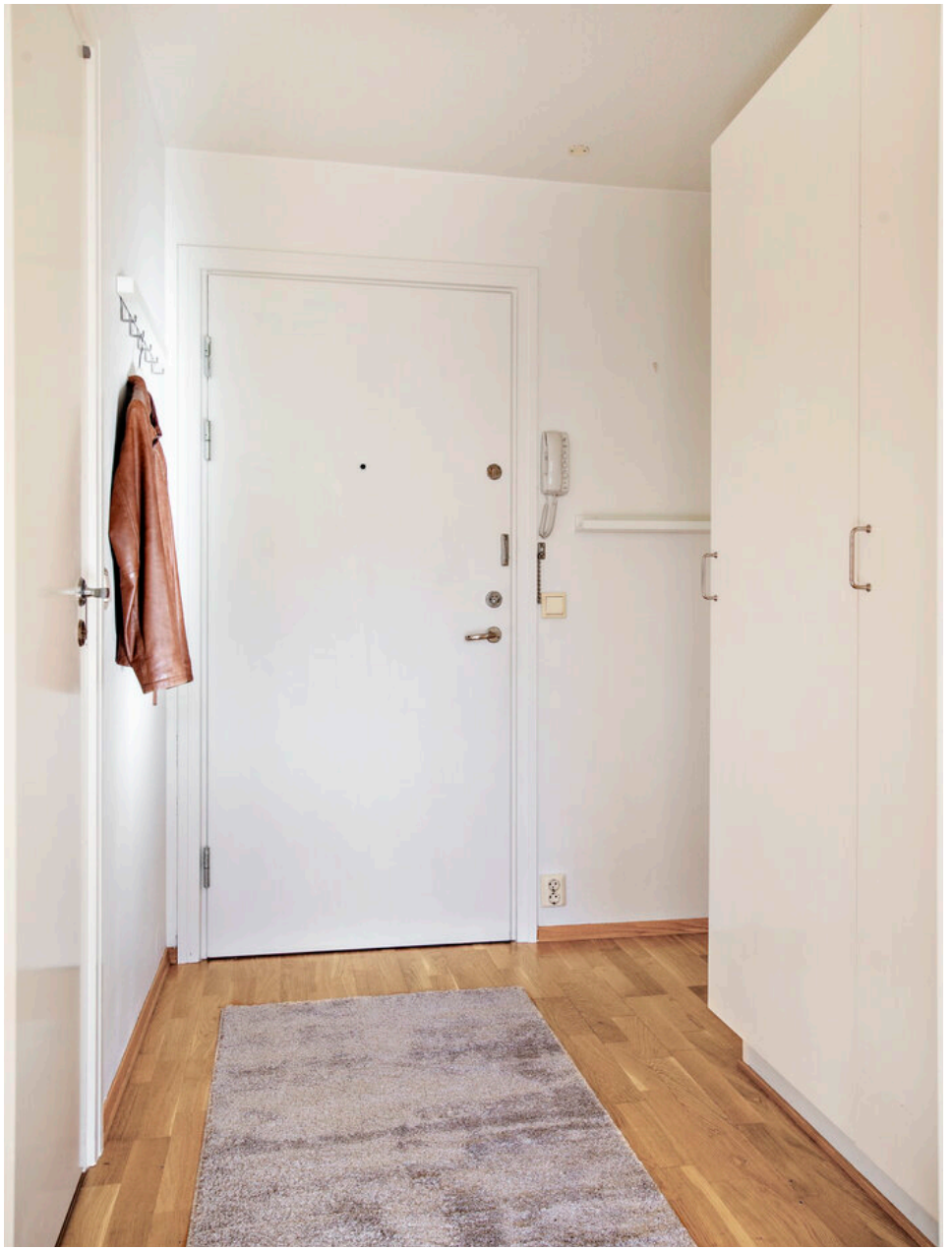


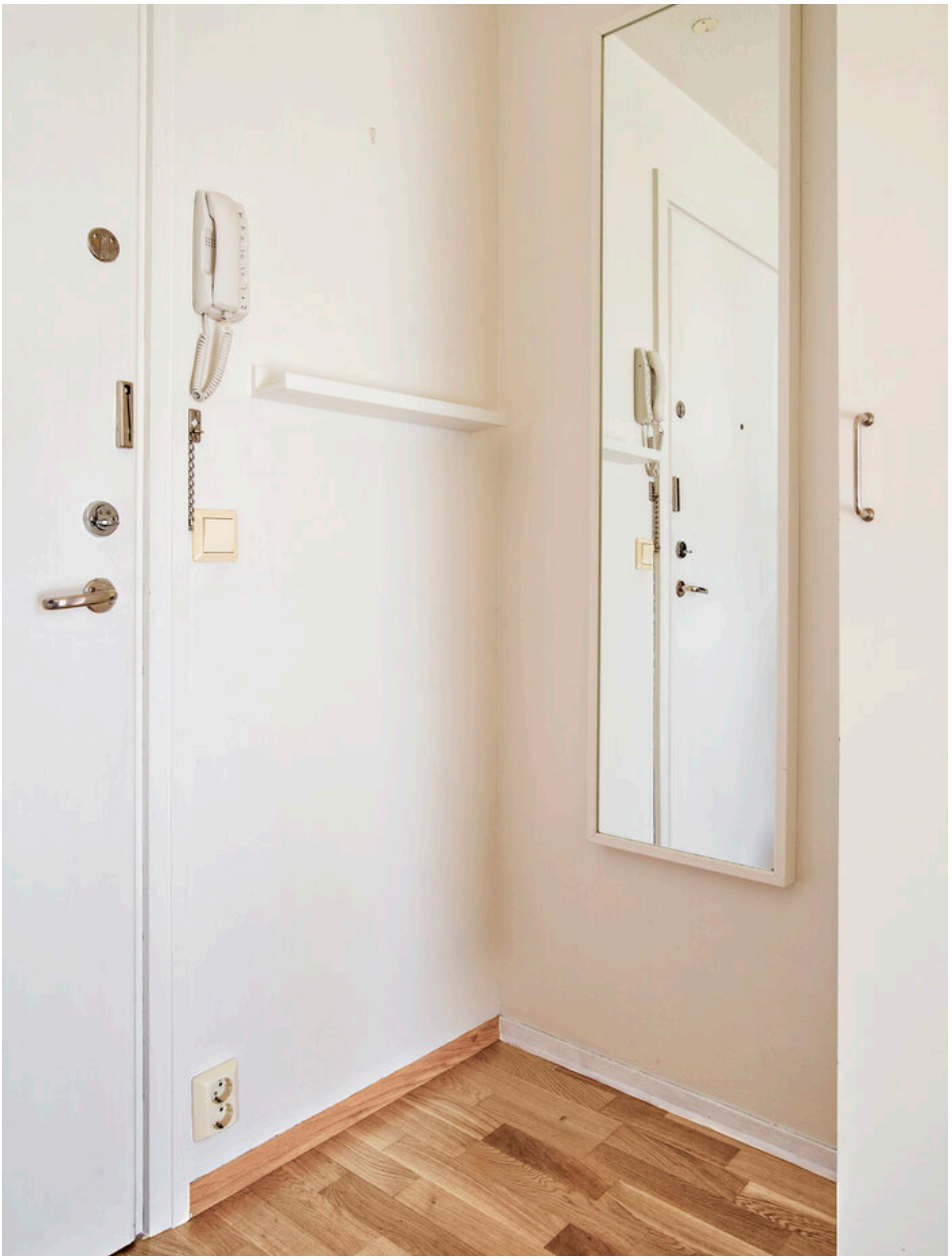








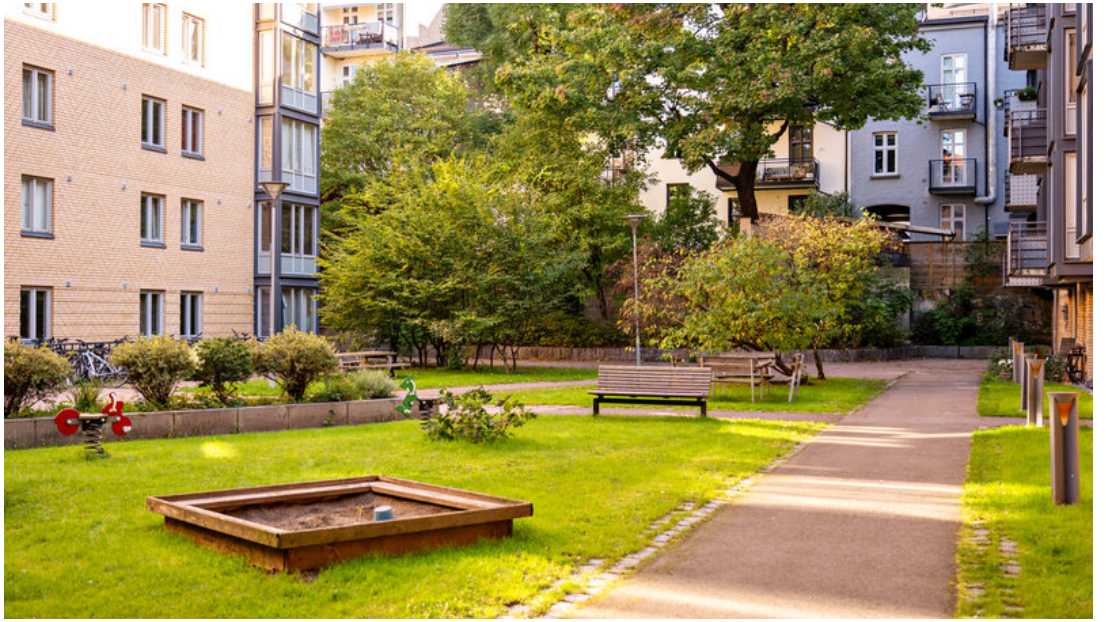















BISLETT STADION
Inngang 2
Felt H-N
Inngang 2
Felt H-N

Ditt nye nabolag

Falbes gate 18 har en beliggenhet som kombinerer rolige sidegater og klassiske bygårder med kort vei til et yrende byliv. Nabolaget gir en god balanse mellom tilbaketrukne omgivelser og nærhet til alt Oslo sentrum har å by på.

Innen kultur- og uteliv er tilbudene mange, med kino og teater ved St. Hanshaugen og Youngstorget, samt barer, konsertscener og utesteder kun en kort spasertur unna. Dette gjør området attraktivt for den som ønsker både rekreasjon og et sosialt byliv rett i nærheten.

For daglige ærender ligger flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra og Bunnpris i nærheten, sammen med små nisjebutikker, kaffebarer og spisesteder rundt Bislettgata og Sofies plass. Populære serveringssteder som St. Lars, Sushi Bislett og Kaffebrenneriet bidrar til å skape et levende nabolag.

Den som ønsker å være aktiv har også gode muligheter her. St. Hanshaugen park ligger bare noen minutters gange unna med store grøntområder, hyggelige turstier og kafeer. Bislett stadion tilbyr både løpebane, isflate og ulike arrangementer gjennom året. Flere treningssentre finnes i området, blant annet SATS Bislett, FitnessXpress og Bislett Bad & Trening, samt mindre studioer for yoga og trening. Akerselva kan også nås til fots og byr på naturskjønne turmuligheter.

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikkelinjene 17 og 18 går fra Sofies gate, mens Ullevålsveien og Pilestredet har hyppige bussforbindelser. Med kort vei til sentrum er man også raskt tilknyttet t-bane, tog og flytog.

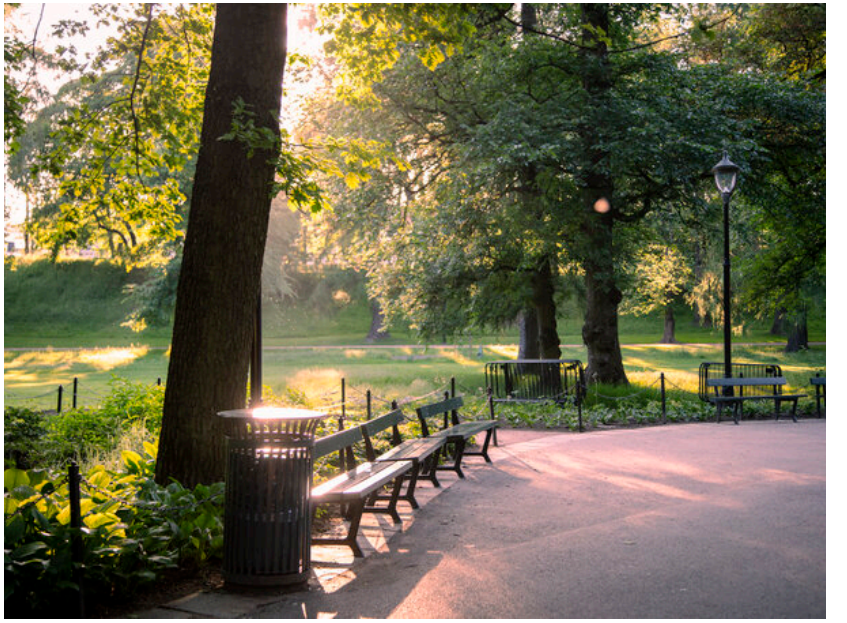
Selger vil savne den sentrale beliggenheten, med 5–10 minutters gange til Bislett, St. Hanshaugen og Bogstadveien, samtidig som området er stille og trygt. Det er kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport og servicetilbud. Selger trekker frem de mange parkene i nærheten, turmulighetene langs Akerselva, samt koselige gater som Telthusbakken og Damstredet. Sameiet oppleves som et godt og trygt bomiljø med folk i ulike aldre. I tillegg vil selger savne nærheten til Bislett stadion, SATS, restauranter, kaféer og spesialbutikker som Gutta på Haugen og Mathallen.




BISLET BAD


Lorry


18
149



Falbes gate 18C

Nabolaget Bislett - vurdert av 254 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

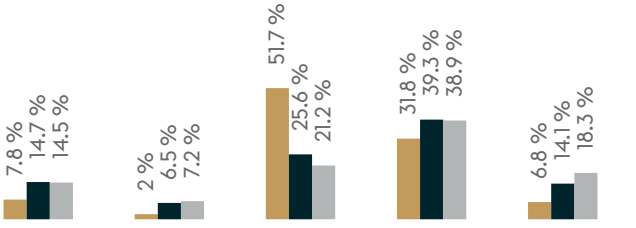
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Informasjon

Falbes gate 18C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0214/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Falbes gate 18C, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 515, snr 118 i Oslo kommune

Selger
Hege Gran Lundeby

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
6

Antall soverom
1

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/.

Modernisering og påkostninger

- Satt inn garderobeløsning fra Elfa på soverommet
- Nytt baderomsskap
- Oppvaskmaskin fra 2023
- Komfyr fra 2020

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i juni 2016. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Lagt fliser på gulv og i dusjen, montert ny baderomsinnredning. Gjort før min eiertid, desember 2013.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. A. Hansen Gruppen AS gjorde oppgraderinger på fasaden i forbindelse med at det kom inn regnvann under vinduet ved sterk vind og styrtregn. Dette er nå i orden, og arbeidet ble hos meg utført i 2019, flere andre leiligheter ble også oppgradert ved tidligere tid (dette var en konstruksjonsfeil på selve bygget).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Mithassel Rørlegger måtte inn med spylebil og fjerne en propp som satt i fellesrøret nedenfor min leilighet. Dette ble utført september 2025. Dette ble utført på bestilling fra sameiet, siden det var et fellesrør som hadde tettet seg. Arbeidet ble også dekket av sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Ventilasjonen ble kontrollert senest i januar 2025. Fjernvarmen virket ikke høsten 2023, og da ble det gjennomført en kontroll og reparasjon av dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Det var feil på vinduene, men dette er nå rettet opp i.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Er også beskrevet ovenfor. Fellesrøret til kjøkkenet tettet seg, og tilbakeslaget kom i min vask. Dette er rettet opp i av Mithassel Rørlegger, på bestilling fra sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Fjernvarmen virket ikke høsten 2023, det ble rettet opp i etter kort tid.

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. Salgsoppgaven fra jeg kjøpte leiligheten i 2016.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Fellesutgiftene ble sist økt i januar 2025, vet ikke om noen videre planer.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Byggeår er 1997. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 3-lags isolerglass.

Avløpsrør av plast. Vannledninger av kobber og rør i rør system. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles skap i felles trappoppgang. Varmeanlegget er av typen vannbårent varmeanlegg med nedstøpte vannrør til radiatorer i stue, kjøkkenet, baderom og på soverom. Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

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.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 10
TG-2: 4
TG-3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Balkong: Rekkverkshøyde 108 cm – lavere enn dagens krav på 120 cm (gjelder balkonger over 10 m fra bakken). Sameiets ansvar.
- Avløpsrør: Innvendige rør fra byggeår (>25 år), økt risiko for skader.
- Vannledninger: Fra byggeår, har nådd alder som gir økt risiko for lekkasje.
- Bad: Fliser lagt på vinyl (opprinnelig tettesjikt). Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Mest sannsynlig ingen membran i vegger i dusjsonen. Restlevetid usikker. Anbefales dusjkabinett.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Ikke registrert i leiligheten, felles for hele bygget og underlagt sameiets ansvar.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ved salg:
- Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr
- Vaskemaskin

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker.

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

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved bruk av vannbåren varme til radiatorer som er tilkoblet felles anlegg i bygget. Det er radiatorer i stue, kjøkken, bad og på soverommet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 950 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 782,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett fra Telia, fjernvarme (fyring til radiatorer og varmtvann).

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 2 504
Fjernvarme kr 924
Kabel-tv kr 354

Fellesutgiftene ble sist økt 01.01.2025 som følge av økte kostnader til forsikring, kommunale avgifter og økt budsjett for uforutsette driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Sameiet har avtale med Telia som leverandør av TV og internett. Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene. Den enkelte kan bestemme hva man ønsker av TV og internett i grunnpakken sin. Det er muligheter for å oppgradere hastighet og kanalpakke mot en ekstra kostnad. Avtalen løper til 2026.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 455 281
Som sekundærbolig: kr 5 821 122

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.

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, orgnr. 896242342

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Falbes Gate 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 896242342, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 217, 515. Sameiet består totalt av 137 seksjoner. 132 av seksjonene er boligseksjoner, og 5 er næringsseksjoner, 3 av disse garasjeseksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er PWC.
Falbes gate 18 har, sammen med Dalsbergstien 22 og Frydenlund tingsrettslige sameie, avtale med Coor eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et svært godt samarbeid med

nåværende vaktmester.

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

Kabel-TV og bredbånd:
Sameiet har avtale med Telia om levering av kabel-TV og bredbånd. Den nye avtalen fra 2022 gjør at den enkelte i større grad kan bestemme hva man ønsker av TV og internett i grunnpakka si. De som ønsker det, kan inngå avtale med Telia om levering av raskere bredbånd enn det som ligger i grunnpakka, og andre tjenester Telia tilbyr. Avtalen løper til 2026. De enkelte beboerne kan også inngå avtale med Lynet om å få installert fiber til sin seksjon. Alle står fritt til å inngå en slik avtale, og den enkelte betaler selv for dette.

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

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Forrretningsfører OBOS opplyser om at det ikke er noe felles lån i sameiet pr. 15.09.2025. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare elektriske griller og gassgriller kan brukes på terrassene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Årlig dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Klp Skadeforsikring AS
Polisenr. 609714

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 649 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.

Leiligheten har en sydvendt balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra stuen. Balkongen er oppført i stålglattet betong, og gulvet er belagt med plastfliser (lagt i 2018) som gir et pent og praktisk underlag. Rekkverket er i stål med metallplater. Fra balkongen er det fint utsyn over nærområdet.

Selger forteller at du har solen på balkongen fra tidlig om morgenen til rundt kl 18 midtsommers.

Sameiets beboere har tilgang til en romslig felles takterrasse som byr på gode solforhold og flott utsikt over nærområdet. Takterrassen kan benyttes fra kl. 09.00 til kl. 23.00. Bruken skal være hensynsfull og ikke medføre urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for øvrige sameiere og beboere.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget består av leilighetsbebyggelse, forretningslokaler og OsloMet.

Skoler og barnehager

SiO Barnehage Bislettbekken
Doktor Brandts barnehage
Pioner Barnehager
Katta barnehage

Møllergata skole
Fagerborg skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Oslo kommune som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester:
- Oppføring av boligblokk datert 16.01.2003.
- Endring av bærende konstruksjoner i Falbes gate 18C datert 07.07.2017.
- Fasadeendring (oppføring av takterrasser) i Falbes gate 18A-G datert 26.06.2023.

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

Vei, vann og avløp

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 byggeområde for boliger med allmennyttig formål i 1. etasje i henhold til reguleringsplan S-3329 datert 28.10.1992. Eiendommen er og underlagt V250598 fra 1998 og V150999 fra 1999 som omhandler mindre vesentlig endring i reguleringsplanen. Gårdsrommet mellom blokkene er regulert til felles lekeareal.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg og fremtidig bebyggelse og anlegg (utviklingsområde Akerselva og andre områder) i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i hensynssone for bevaring kulturmiljø og i andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen). Dette gjelder for store deler av sentrumsområdet.

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

Offentlige planer
Falbes gate 18 G - Innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 202552066
Det etableres et nytt hybelrom med bad i 1. etasje, tilsvarende øvrige etasjer, samt mindre tilpasninger. Eksisterende glassfasade beholdes, men venstre glassfelt byttes til et åpningsbart vindu for å oppfylle krav til lufting. I tillegg settes det inn et nytt vindu i 1. etasje, plassert som i etasjene over. Nye vinduer får samme karmtype og farge som eksisterende.

Pilestredet 42, 48, 50 og 52 - Etablering av solceller på taket, dispensasjon
Saksnummer 202461760 - Byggesak
Mottatt sak 11.11.2024
Status Tillatelse gitt
Søknaden gjelder etablering av solcelleanlegg på taket til Oslo MET, Pilestredet 42, 48, 50 og 52, bydel St. Hans Haugen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Dagboknr 55252, tinglyst 10.09.1997, type heftelse: Pantsettelseserklæring kr 20 000,- til sikkerhet for betaling av fellesutgifter til sameiet.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 52520, tinglyst 28.08.1997, type heftelse: Best. om adkomstrett. Servitutten gir gnr. 217 bnr. 514 og 515 rett til kjørbar adkomstvei fra Falbes gate over gnr. 217 bnr. 261 til parkeringsanlegg under terreng. De samme eiendommene har også bruksrett til parkeringsanlegget under gnr. 217 bnr. 516, samt inntil 88 biloppstillingsplasser på gnr. 217 bnr. 261. Videre er det etablert gjensidige rettigheter mellom gnr. 217 bnr. 514, 515 og 516 for reparasjon og vedlikehold, samt fastsatt at gnr. 217 bnr. 516 – med unntak av garasjeanlegget – skal være fellesareal for flere tilgrensende eiendommer med like bruksrettigheter.

Dagboknr 341974, tinglyst 11.05.2010, type heftelse: Best. om adkomstrett, kjøreadkomst i kjellerareal. Bestemmelse om elektriske ledninger, kabler, vann- og kloakkledning. Servitutten gjelder mellom eiendommene gnr. 217 bnr. 514, 515 og 516 i Oslo, og regulerer gjensidige rettigheter knyttet til bruk av kjellerarealer og teknisk infrastruktur. Eierne har rett til kjøreadkomst i hverandres kjellere, samt rett til å føre elektriske kabler, vann- og avløpsledninger over de andre eiendommene. Videre er det fastsatt bruksrett til boder, der blant annet bnr. 515 er tillagt rett til å benytte åtte boder som tilhører bnr. 514, i tillegg til adgang til kjellerboder i de andre eiendommene. Bruksrettene er knyttet til eiendommene og kan ikke overdras eller disponeres fritt.

De to overnevnte servituttene er og tinglyst som rettigheter for sameiets eiendom.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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: 0,64% av salgssum (min. kr. 39 680,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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. september 2025

Ansvarlig megler

Jostein Sommervoll, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99593420

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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).

Vedlegg

Falbes gate 18C

Falbes gate 18 C
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1997
BRA: 58 m^2
BRA-i: 53 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	4	0	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 515 SNR: 118
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Falbes gate 18 C
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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt 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/35964

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 108 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (gjelder for balkonger over 10 meter fra bakkeplan). det gjøres oppmerksom på at 120 cm i rekkverkshøyde var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. Balkongen er sameiets ansvar og eventuelt arbeid med rekkverket må avtales med sameiet i forkant.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran til både kaldt og varmt vann ble testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tidligere eier la fliser på vinyl som er det opprinnelige tettesjiktet til rommet. Det er mest sannsynlig ikke noe membran i vegg i dusjsonen, men det ga ikke fuktutslag ved målinger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.9.2025	**22.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Gran Lundeby**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert uavhengig takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør Og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

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 og felles kjeller og/eller loft. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

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

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	217	Bruksnr:	515	Festenr:	
Seksjonsnr:	118	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0602		
Byggeår:	1997						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Eieren informerer om følgende tiltak: "A. Hansen Gruppen AS gjorde oppgraderinger på fasaden i forbindelse med at det kom inn regnvann under vinduet ved sterk vind og styrtregn. Dette er nå i orden, og arbeidet ble hos meg utført i 2019, flere andre leiligheter ble også oppgradert ved tidligere tid (dette var en konstruksjonsfeil på selve bygget)."	Ja
2022	Det ble i regi av sameiet, utført utbedrings arbeider med anlegget til varmbårenvarme.	Ja
2025	Eieren opplyser om følgende: "Mithassel Rørlegger måtte inn med spylebil og fjerne en propp som satt i fellesrøret nedenfor min leilighet. Dette ble utført september 2025.	Ja

Dette ble utført på bestilling fra sameiet, siden det var et fellesrør som hadde tettet seg. Arbeidet ble også dekket av sameiet".

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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	53	53	0	0	4
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**58**	**53**	**5**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	53	53	0	Entre/gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken med spiseplass, og stue.	
Kjeller	5	0	5		Kjellerbod.
Totalt m²	**58**	**53**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren merket med "2C61", på ca. 5 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Sydvendt balkong på ca. 4 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie eller kjøp av garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sydvendt balkong med tilgang fra stuen på ca. 4 m2 i stålglattet betong. Gulvet er dekket med plastfliser. Rekkverk i stål med metalplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plastflisene på gulv ble lagt i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverkshøyden er målt til 108 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (gjelder for balkonger over 10 meter fra bakkeplan). det gjøres oppmerksom på at 120 cm i rekkverkshøyde var ikke et krav på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. Balkongen er sameiets ansvar og eventuelt arbeid med rekkverket må avtales med sameiet i forkant.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.4 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-1**
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest datert 16.01.2003.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sameiet engasjerte i september 2025, selskapet "Mithassel Ingeniør og Rørleggerbedrift AS" som måtte inn med spylebil og fjerne en propp som satt i byggets felles avløpsrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert 25 år og har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger



Stoppekran for varmt og kaldt vann til leiligheten er merket og plassert i eget skap i felles trappoppgang.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
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**
Vannrør er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran til både kaldt og varmt vann ble testet og de fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles skap i felles trappoppgang.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA 18.11.2020. Ingen avvik ble registrert under kontrollen.	

Kursfortegnelse sikringsskap.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Varmeanlegget er av typen vannbårent varmeanlegg med nedstøpte vannrør til radiatorer i stue, kjøkkenet, baderom og på soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble i regi av sameiet, utført utbedrings arbeider med anlegget høsten 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegg. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.	

6.12 Våtrom



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende entre/gang mot våtsone, uten avvik.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyser egenerklæringsskjema fra daværende salg om at han selv la fliser på gulv og i dusjsonen, samt monterte ny baderomsinnredning i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tidligere eier la fliser på vinyl som er det opprinnelige tettesjiktet til rommet. Det er mest sannsynlig ikke noe membran i vegg i dusjsonen, men det ga ikke fuktutslag ved målinger.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr



Fuktmåling på tilfeldige steder i bad/vaskerom ved dusjsone viser normale fuktverdier.

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med nedfelt servant og to blandingsbatterier, veggskap med speildører og innebygd lys, gulvmontert klosett, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin og tørk. Ingen varmekabler på gulv, rommet varmes med radiator som er plassert ved døren. Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Ventilasjonen styres av kjøkkenvifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra entre/gang ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

6. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lundeby, Hege Gran	9578-5999-4-2897853	2025-09-16 21:01:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. sep. 2025

Oppdragsnummer
33-0214/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falbes gate 18C, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Hege Gran Lundeby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2016

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt fliser på gulv og i dusjen, montert ny baderomsinnredning. Gjort før min eiertid, desember 2013.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A. Hansen Gruppen AS gjorde oppgraderinger på fasaden i forbindelse med at det kom inn regnvann under vinduet ved sterk vind og styrtregn. Dette er nå i orden, og arbeidet ble hos meg utført i 2019, flere andre leiligheter ble også oppgradert ved tidligere tid (dette var en konstruksjonsfeil på selve bygget).

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mithassel Rørlegger måtte inn med spylebil og fjerne en propp som satt i fellesrøret nedenfor min leilighet. Dette ble utført september 2025. Dette ble utført på bestilling fra sameiet, siden det var et fellesrør som hadde tettet seg. Arbeidet ble også dekket av sameiet.

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: Ventilasjonen ble kontrollert senest i januar 2025. Fjernvarmen virket ikke høsten 2023, og da ble det gjennomført en kontroll og reparasjon av dette.

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

Eventuell kommentar: Det var feil på vinduene, men dette er nå rettet opp i.

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?

Ja

Beskriv: Er også beskrevet ovenfor. Fellesrøret til kjøkkenet tettet seg, og tilbakeslaget kom i min vask. Dette er rettet opp i av Mithassel Rørlegger, på bestilling fra sameiet.

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?

Ja

Beskriv: Fjernvarmen virket ikke høsten 2023, det ble rettet opp i etter kort tid.

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra jeg kjøpte leiligheten i 2016.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene ble sist økt i januar 2025, vet ikke om noen videre planer.

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: 33-0214/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lundeby, Hege Gran	**2025-09-16**

Identifikasjon

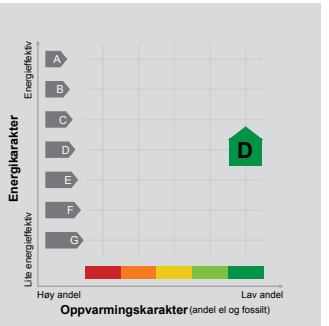
bankID Lundeby, Hege Gran

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Falbes gate 18C
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	515
Seksjonsnummer	118
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185190
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-169467
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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

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*

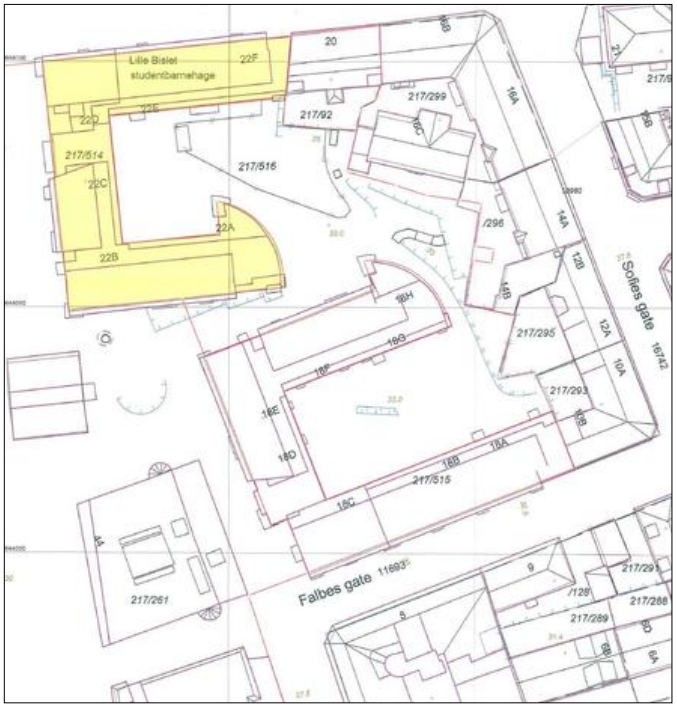
Overfor sameiets kreditorer er sameierne i Sameiet Falbesgate og Sameiet Dalsbergstien solidarisk ansvarlige. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader 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

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.

§ 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.

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

Arnd R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

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

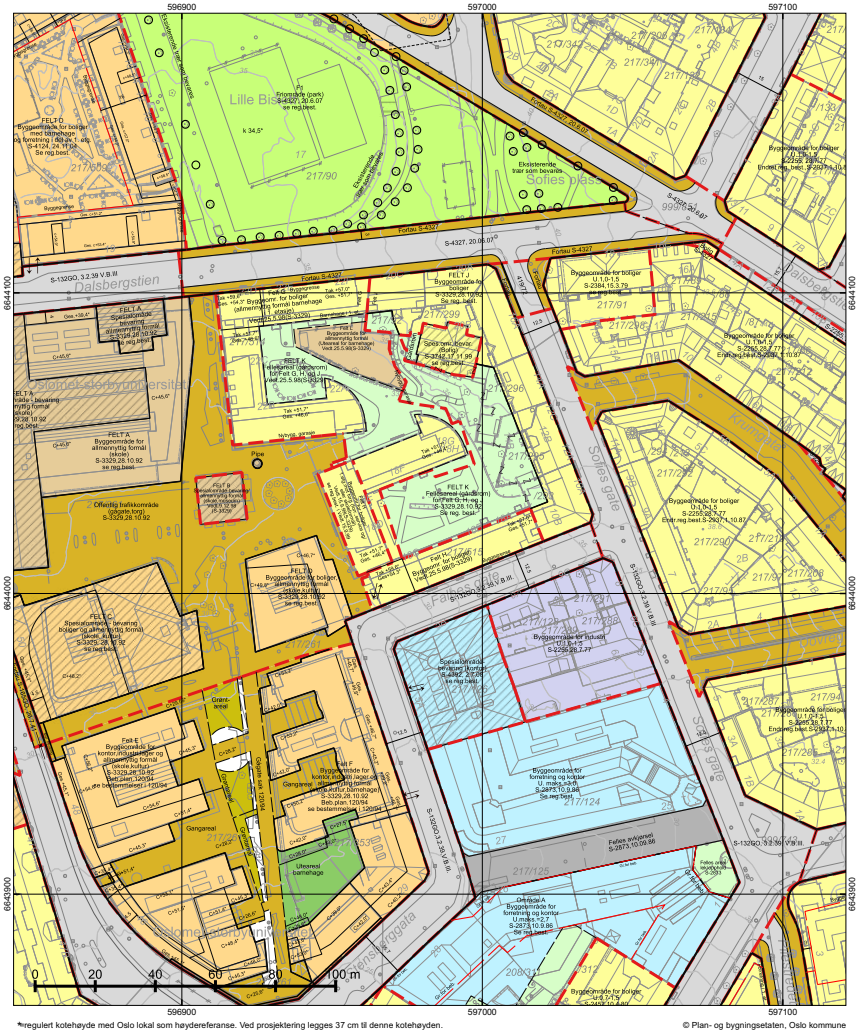
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

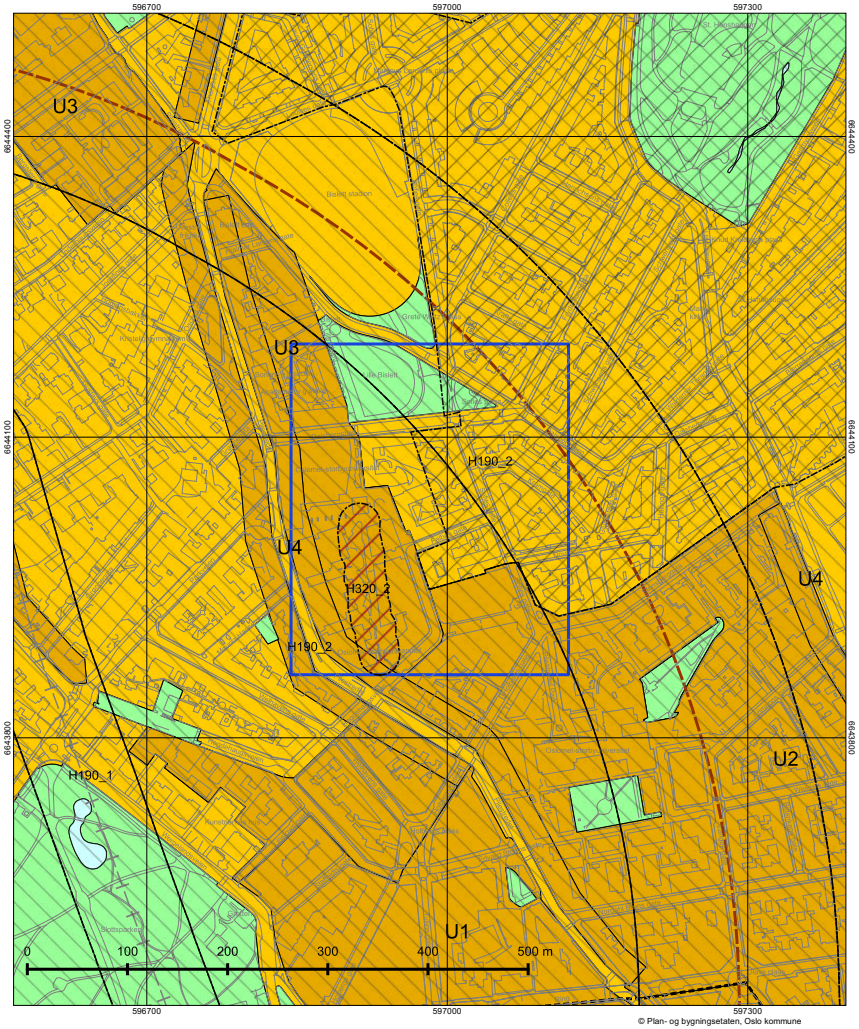
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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


596900
597000
597100
6644100
6644000
6643900
Lille Bl
Fortau S-4327
Dalsbergstien
Solles gate
Fellesområde for bolig med barnehage og forretning i 6 etg. U. nivå S-4124, 24.11.03 Se reg.best.
Friområde (park) S-4327, 20.6.07 se reg.best.
Eksisterende trær som bevares
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2384,10.3.79 se reg.best.
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2927,1.10.87
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2384,10.3.79 se reg.best.
FELT J Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2384,10.3.79 Se reg. best.
FELT K Fellesareal (gårdsrom) for Felt G, H og I S-3329,26.10.92 Se reg. best
FELT A Byggeområde for allmennyttig formål (skole) S-3329,26.10.92 se reg.best.
FELT B Byggeområde for bolger allmennyttig formål (skole kultur) S-3329,26.10.92 se reg.best.
FELT C Spesialområde bevaring bolger og allmennyttig formål (skole, kultur) S-3329, 26.10.92 se reg.best.
FELT E Byggeområde for kontor, forretninger og allmennyttig formål (skole kultur) S-3329,26.10.92 Bebygd.plan 120/94 se bestemmelse i 120/94
FELT F Byggeområde for kontor, forretninger, allmennyttig formål (skole,kultur, barnehage) S-3329,26.10.92 Bebygd.plan 120/94 se bestemmelse i 120/94
Byggeområde for kontor og forretning U. nivå +2,7 S-2873,10.9.86 Se reg best
Byggeområde for kontor og forretning U. nivå +2,7 S-2873,10.9.86 Se reg best
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2255,28.7.77
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2927,1.10.87
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2384,10.3.79 se reg.best.
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2255,28.7.77
Byggeområde for industri U.1 to 1.5 S-2255,28.7.77
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2927,1.10.87
Byggeområde for bolger U.1 to 1.5 S-2384,10.3.79 se reg.best.



Oslo

Dato: 15.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147349/86519156
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

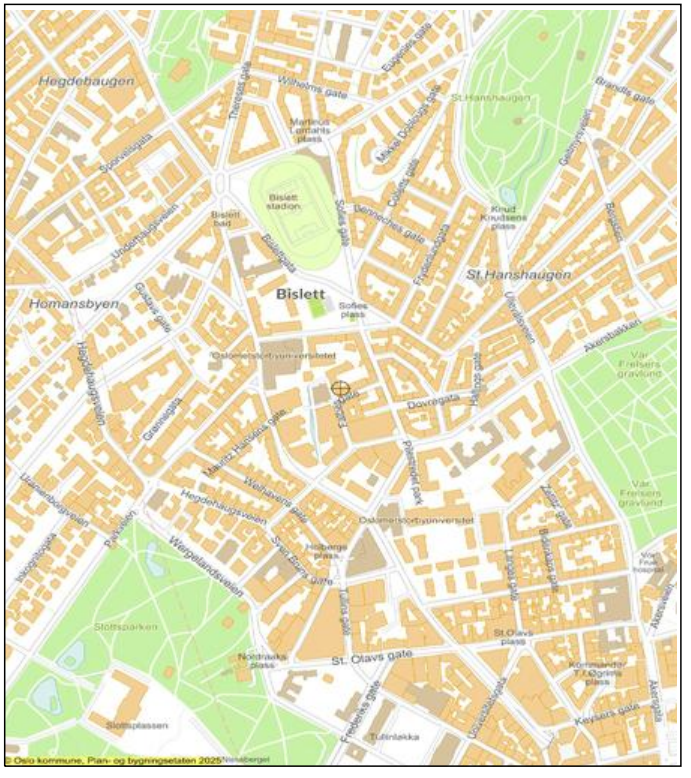
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Falbes gate 18 C
Gnr bnr : 217 / 515

Bydel : ST.HANSHAUGEN
Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 15.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Falbes gate 18 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.09.2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Smuget 1, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/asker

66 78 71 00

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: 33-0214/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Falbes gate 18C 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 515, snr 118 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