NORDVIK

Falbes gate 18C

3 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet



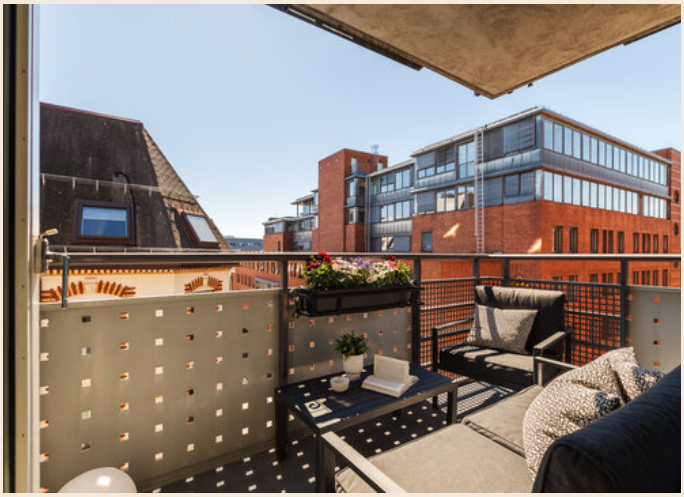
Velkommen til

Falbes gate 18C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv og påkostet 4-roms hjørneleilighet med stor sydvestvendt balkong | Heis | Fyring og varmtvann inkludert.

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**248 590,-**
Totalpris	**10 148 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 574,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en strøken og romslig 4-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Bislett. Boligen ligger luftig til i 5. etasje og har heisadkomst fra inngangsplanet. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning, samt en solrik og sydvestvendt balkong.

Solrik balkong på ca. 7 kvm
Åpen og arealeffektiv planløsning
Nyere og lekkert HTH-kjøkken
Høyt og luftig i 5. etasje med heis
Fyring og vv inkl. via fjernvarme
3 gode soverom
Felles takterrasse
To boder og felles sykkelbod

Parkeringssameie i kjeller hvor det tidvis er mulighet for leie/kjøp av plass.

Sameiet har en attraktiv beliggenhet med kort vei til det meste. Sentrum nås på få minutter til fots, med sykkel, trikk eller buss. Trikke- og bussholdeplass rett rundt hjørnet i Pilestredet med hyppige avgang

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Haugane Takst AS

Falbes gate 18C



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.




















13:34
SIEMENS
studioLine
13:35
SIEMENS
studioLine
Wi Fi




























18 C



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0056/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Falbes gate 18C, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 515, snr 97 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mai-Linn Holdt
Carsten Helverschou

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
261 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 148 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 161 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom, bod og bad.
Total BRA: 89 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Boden er merket med 2C52. Det er også felles sykkelbod i bygget.

Innhold
Boligen inneholder entré, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom og bad. To boder. Balkong.

Standard
Stue
Lys og innbydende stue med en moderne, åpen planløsning mot kjøkken og spisestue som skaper en sosial og romslig atmosfære. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig følelse gjennom hele dagen. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i de varmere månedene.

Balkong
Solrik og hyggelig balkong på ca. 7 kvm med attraktiv sydvestvendt beliggenhet. Her kan du nyte gode solforhold fra ettermiddag til kveld. Balkongen har god plass til både sittegruppe og spisebord, og fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året.

Kjøkken

Stilrent og moderne kjøkken fra HTH i åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og funksjonell ramme rundt hverdagslivet. Kjøkkenet fremstår som svært innbydende med lekre materialvalg og god plass til spisebord. Innredningen byr på rikelig med skap- og benkeplass. Utstyrt med integrerte hvitevarer, elegant benkeplate, underlimt vask samt induksjonstopp med integrert nedtrekksvifte.

Soverom
Boligen har tre romslige og godt disponerte soverom med fleksible møbleringsmuligheter. Alle rommene har god plass til seng, nattbord og garderobeløsning, og egner seg like godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Lyst, delikat og moderne bad med flislagte gulv og vegger samt malt himling og varmekabler i gulv. Rommet er innredet med servant speil, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Entré
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, noe som bidrar til en ryddig og praktisk hverdag. Fra entréen er det tilgang til en praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Heisadkomst til boligplanet.

Parkering
Det er et eget garasjesameie i kjelleren av sameie. Det er tidvis mulig å leie garasjeplass privat i dette sameiet. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
- Pusset opp hovedsoverom, gang, kjøkken og stue
- Åpnet opp døråpninger, revet vegg mellom kjøkken og stue
- Bygget nytt HTH-kjøkken med lekker benkeplate, underlimt vask, induksjonstopp med nedtrekksvifte
- Lagt til nye strømkurser og oppgradert de eksisterende
- Satt opp lamellgardiner
- Bygget nye garderobeskap

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokameratene AS - Thor Walter Eriksen 26/4-2022 20m - 2 nye 15 a kurser i kanal i trapp- overhimlig og i kanal ved tak frem til kjøkken. 7 nye kombiautomater Komfyrvakt Dimmer 7 punkter, som stikk, bryterpunkt oa. demontering og omlegging etter riving av vegger.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Høsten 2020 (året da vi kjøpte).

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Dersom man kjøper garasjeplass er det lagt opp for elbilanlegg, og noen plasser har elbillading.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Vi har pusset opp hovedsoverom, gang, kjøkken og stue. Ny løsning åpent kjøkken.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Sameiet håndterer varmtvann fra fjernvarme og radiatorer også varmet av fjernvarme. De kontrolleres jevnlig av vaktmester, men jeg har ikke personlig deltatt på noe av dette. Ventilasjonen renses og kontrolleres en sjelden gang. Sist var under et år siden og alt var i orden da.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med flere moderniseringer utført i 2021/2022, herunder oppgradering av kjøkken, overflater og deler av det elektriske anlegget. Kjøkkenet har moderne innredning fra HTH med kompositt benkeplate, waterguard og komfyrvakt, og er vurdert til TG1. Boligen er beliggende i et bygg fra 1997 med betongkonstruksjoner, teglfasade og flatt tak.

Det er registrert flere forhold med TG2 som i hovedsak er knyttet til alder, forventet levetid og normalt vedlikeholdsbehov. Vinduer og balkongdører er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid, med risiko for redusert isolasjonsevne, slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Innvendig er det registrert glipper mellom laminatskjøtene, noe som kan skyldes bevegelser eller fuktpåvirkning og som bør følges opp over tid.

Badet er av ukjent alder og uten dokumentasjon. Våtrommet er derfor vurdert med flere TG2-forhold relatert til alder og manglende dokumentasjon på membran og oppbygging. Overflater og membran har passert halvparten av forventet levetid, og det er usikkerhet rundt fallforhold under dusjkabinett da disse områdene ikke var tilgjengelige for kontroll. Hulltaking mot tilliggende konstruksjoner ble utført uten registrering av unormale forhold.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør på badet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Anleggene fungerte på befaringstidspunktet, men alder og skjulte installasjoner medfører økt risiko for fremtidige skader og vedlikeholdsbehov. Ventilasjonen i boligen er vurdert som tilfredsstillende ut fra boligens alder og løsning, men kjøkkenet har kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen, noe som er gitt TG2.

Det ble ikke registrert tegn til unormale fuktforhold ved hulltaking i forbindelse med våtrommet, og det elektriske anlegget fremstår overordnet i normal stand basert på den begrensede kontrollen som inngår i en tilstandsrapport. Det anbefales likevel jevnlig vedlikehold og videre oppfølging av de registrerte TG2-forholdene, særlig knyttet til våtrom, eldre installasjoner og vinduer/dører.

Utvendig:
Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Ukjent.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører:
Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål.
Størrelse: ca. 6,7 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Dører
Balkongdørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Overflater
Det er registrert glipper mellom laminatskjøtene. Forholdet kan skyldes bevegelser i gulvet som følge av temperatursvingninger, fuktpåvirkning eller mangelfull montering. Åpne skjøter kan medføre økt risiko for videre slitasje, oppsprekking og fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke

utviklingen og vurdere utbedring ved behov.

5. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

5. etasje - Bad - Overflater Gulv
Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ukjent fallforhold under badekar. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

TG2 er satt da gulvbelegget har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

5. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon foreligger det derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

5. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Selger opplyser om at det er mulig å koble ventilatoren til luftekassen på kjøkkenet.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene på badet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene på badet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i tak på kjøkken
- TV og TV-veggfeste
- Tre små sky-knagger i gangen

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.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator tilknyttet fjernvarme
- Varmekabel på badet

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. 3 700 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 6 574,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring (fjernvarme), kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnader kr 4 668,66
Fjernvarme kr 1 551
Kabel-TV kr 354

Eiendomsskatt
Kr 1 906,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 150 428,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 601 713,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

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.

Sameiet har avtale med Telia om levering av kabel-TV og bredbånd.

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.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Fellesformue
Kr 3 892,- pr. 31.12.2025

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 2025 var tilsvarende svak, for å styrke økonomien, ble felleskostnadene økt med 10 % fra 01.01.2025. Fellesutgiftene er økt ytterligere i 2026.

Årsmøte for 2026 er foreløpig ikke gjennomført.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årlig dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Klp Skadeforsikring AS
Polisenr. 609714

Tomt

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

Adkomst
Fra Falbes gate.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt til på Bislett med umiddelbar nærhet til "alt". Et optimalt sted å bo for deg som setter pris på et bredt service- og kollektivtilbud, kaffebar rundt hjørnet og treningssenter rett i nærheten. Her har vi boligen og beliggenheten som gjør det enkelt for deg i hverdagen!

I bygget rett over veien ligger velassortert Coop Mega, i tillegg er det kort vei til både Bunnpris, Kiwi og Coop Extra. Fra boligen er det gangavstand til et rikt tilbud av restauranter, kafeer, serveringssteder, butikker, Vinmonopol, m.m. Bogstadveien er Norges største, lengste handlegate med over 300 butikker. St Hanshaugen senter har bl.a. apotek, frisør, blomsterforretning og treningssenter. Få minutters gange unna ligger Smalhans, Gutta på haugen og Pascal-bakeri.

Området har flere parkanlegg kun noen minutters gange unna. St. Hanshaugen, "Idioten", Stensparken og Slottsparken er populært å oppsøke for solbading på varme sommerdager. Akerselva har omkringliggende grønne områder og optimale turmuligheter langs elvebredden. Fra Rådhuset, kun 7 minutters sykkeltur unna, kan du ta båten ut til flere av de nærmeste øyene med fine badestrender. Treningssentrene Sats Bislett, Bislett Bad og FitnessXpress i kort avstand. På Bislett stadion er det i tillegg tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner.

Området har et godt tilbud av offentlig kommunikasjon med både trikk og buss i Pilestredet - rett rundt hjørnet. Her er det hyppige avganger store deler av døgnet.

Bebyggelse
Hovedsakelig blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 2003.

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

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

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter S-3329 - Frydenlundområde. Endret reguleringsplan med reg. best. for Pilestredet 52 m.fl. Vedtaksdato: 28.10.1992.

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/515/97:
28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:85

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:110
Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

21.05.2026 - Dokumentnr: 563331 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.09.1997 - Dokumentnr: 55252 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/9014

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

24.05.2019 - Dokumentnr: 593770 - Reseksjonering
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/9014
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

26.02.2020 - Dokumentnr: 2155861 - Reseksjonering
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/9014
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

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

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

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

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:110
Bruksrett til 8 boder
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rådgivning styling kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Falbes gate 18C

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**10 min** 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**13 min** 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**14 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**18 min** 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**4 min** 0.3 km
Heltberg Bislett	**5 min**

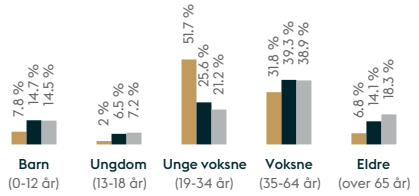
Offentlig transport

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

Barnehager

Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	**1 min** 0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	**2 min** 0.2 km
Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

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 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Falbes gate 18C , 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 515, snr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1311 **Referansenummer:** IR1351

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS NØYTRAL AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig



Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

NITO

Haugane Takst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med flere moderniseringer utført i 2021/2022, herunder oppgradering av kjøkken, overflater og deler av det elektriske anlegget. Kjøkkenet har moderne innredning fra HTH med kompositt benkeplate, waterguard og komfyrvakt, og er vurdert til TG1. Boligen er beliggende i et bygg fra 1997 med betongkonstruksjoner, teglfasade og flatt tak.

Det er registrert flere forhold med TG2 som i hovedsak er knyttet til alder, forventet levetid og normalt vedlikeholdsbehov. Vinduer og balkongdører er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid, med risiko for redusert isolasjonsevne, slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Innvendig er det registrert glipper mellom laminatskjøtene, noe som kan skyldes bevegelser eller fuktpåvirkning og som bør følges opp over tid.

Badet er av ukjent alder og uten dokumentasjon. Våtrommet er derfor vurdert med flere TG2-forhold relatert til alder og manglende dokumentasjon på membran og oppbygging. Overflater og membran har passert halvparten av forventet levetid, og det er usikkerhet rundt fallforhold under dusjkabinett
da disse områdene ikke var tilgjengelige for kontroll. Hulltaking mot tilliggende konstruksjoner ble utført uten registrering av unormale forhold.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør på badet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Anleggene fungerte på befaringstidspunktet, men alder og skjulte installasjoner medfører økt risiko for fremtidige skader og vedlikeholdsbehov. Ventilasjonen i boligen er vurdert som tilfredsstillende ut fra boligens alder og løsning, men kjøkkenet har kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen, noe som er gitt TG2.

Det ble ikke registrert tegn til unormale fuktforhold ved hulltaking i forbindelse med våtrommet, og det elektriske anlegget fremstår overordnet i normal stand basert på den begrensede kontrollen som inngår i en tilstandsrapport. Det anbefales likevel jevnlig vedlikehold og videre oppfølging av de registrerte TG2-forholdene, særlig knyttet til våtrom, eldre installasjoner og vinduer/dører.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

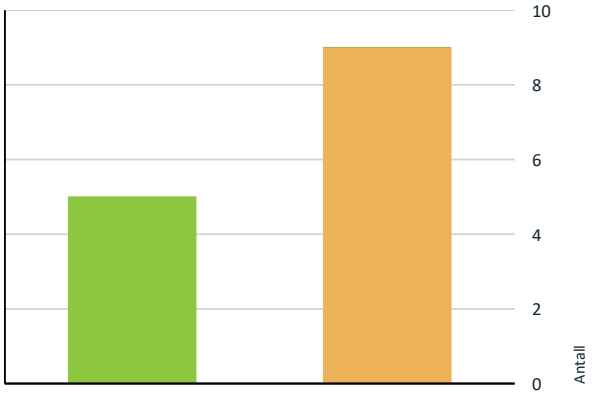
Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Det er revet to vegger på kjøkkenet. Disse veggene fremstår som lettvegger på byggemeldt tegning.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert glipper mellom laminatskjøtene. Forholdet kan skyldes bevegelser i gulvet som følge av temperatursvingninger, fuktpåvirkning eller mangelfull montering. Åpne skjøter kan medføre økt risiko for videre slitasje, oppsprekking og fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedring ved behov.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene på badet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene på badet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Selger opplyser om at det er mulig å koble ventilatoren til luftekassen på kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ukjent fallforhold under badekar. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

TG2 er satt da gulvbelegget har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon foreligger det derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2021/2022: - Pusset opp kjøkkenet, et soverom, stue og entre - Oppgradert strømkurs til kjøkkenet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Ukjent

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Ukjent

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 6,7 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og parkett
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert glipper mellom laminatskjøtene. Forholdet kan skyldes bevegelser i gulvet som følge av temperatursvingninger, fuktpåvirkning eller mangelfull montering. Åpne skjøter kan medføre økt risiko for videre slitasje, oppsprekking og fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere utbedring ved behov.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiator
Varmekabel på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,43 meter i stuen

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Gulvbelegg

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fall på gulv mot sluk under dusjkabinett kan ikke kontrolleres da dusjkabinettet ikke er flyttet på. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av dusjkabinettet bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ukjent fallforhold under badekar. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

TG2 er satt da gulvbelegget har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon foreligger det derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk

Tilstandsrapport

Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositttstein
Oppvaskkum av kompositt med et greps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021/2022
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Selger opplyser om at det er mulig å koble ventilatoren til luftekassen på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: Ukjent for badet. Kjøkkenrørene er fra 2021/2022
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene på badet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene på badet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Natulig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført før selgers eie, og det er ukjent om det finnes dokumentasjon på disse arbeidene.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

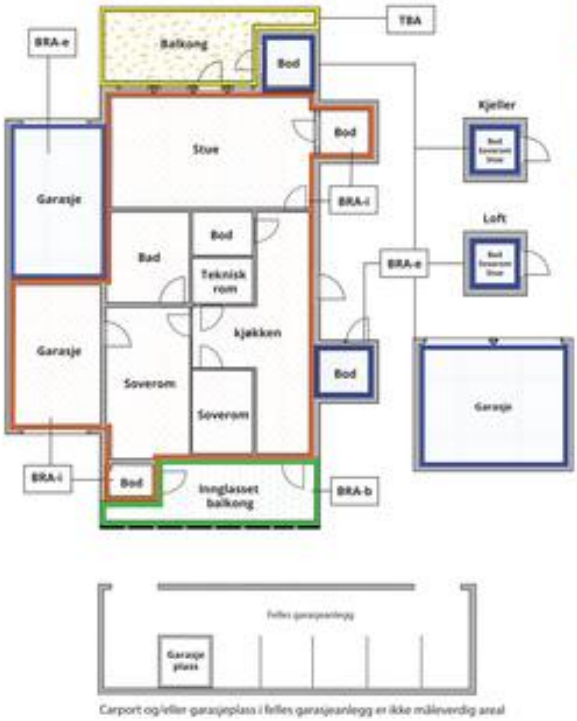
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	89			89	
Kjeller		5		5	
SUM	**89**	**5**			
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Boden er merket med 2C52

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Det er revet to vegger på kjøkkenet. Disse veggene fremstår som lettvegger på byggemeldt tegning.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Carsten Helverschou	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	515		97	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Falbes gate 18C

Hjemmelshaver
Helverschou Carsten Berge, Holdt Mai-Linn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carsten Berge Helverschou	9578-5999-4-1194531	2026-05-21 22:23:21
Mai-Linn Holdt	9578-5999-4-2837311	2026-05-21 22:26:24

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
44-0056/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falbes gate 18C, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Mai-Linn Holdt, Carsten Helverschou

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2020

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

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrokameratene AS - Thor Walter Eriksen 26/4-2022 20m - 2 nye 15 a kurser i kanal i trapp- overhimlig og i kanal ved tak frem til kjøkken. 7 nye kombiautomater Komfyrvakt Dimmer 7 punkter , som stikk , bryterpunkt oa. demontering og omlegging etter riving av vegger

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høsten 2020 (året da vi kjøpte)

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

Nei

Eventuell kommentar: Dersom man kjøper garasjeplass er det lagt opp for elbilanlegg, og noen plasser har elbillading.

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har pusset opp hovedsoverom, gang, kjøkken og stue. Ny løsning åpent kjøkken.

---

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: Sameiet håndterer varmtvann fra fjernvarme og radiatorer også varmet av fjernvarme. De kontrolleres jevnlig av vaktmester, men jeg har ikke personlig deltatt på noe av dette. Ventilasjonen renses og kontrolleres en sjelden gang. Sist var under et år siden og alt var i orden da.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I følge radonkart over oslo ligger leiligheten ikke i et område med radon, og leiligheten ligger i 5. etasje.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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? Det var mål på byggetegningene da leiligheten ble bygget. Det var også mål på salgsoppgaven da vi kjøpte leiligheten i 2020. Oppdatert/nøyaktige mål på leiligheten kommer på rapporten fra takstmannen som var på befaring den 20. mai 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0056/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mai-Linn Holdt	**2026-05-21**	**Carsten Berge Helverschou**	**2026-05-21**

Identifikasjon

Mai-Linn Holdt

Identifikasjon

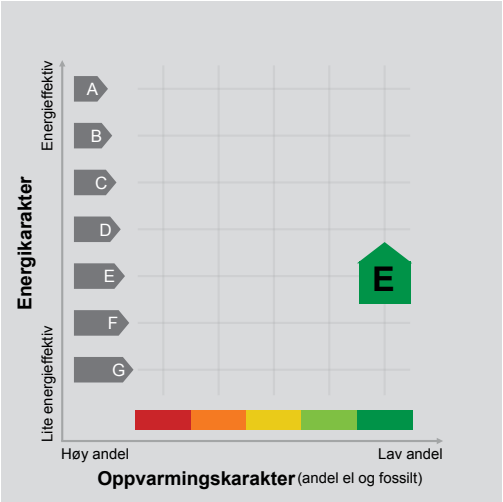
Carsten Berge Helverschou

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	515
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185190
Merkenummer	Energiattest-2025-232830
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Falbes gate 18C	81185190	H0203	31	0	
Falbes gate 18C	81185190	H0303	53	0	
Falbes gate 18C	81185190	H0403	75	0	
Falbes gate 18C	81185190	H0503	97	0	
Falbes gate 18C	81185190	H0603	119	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytteregger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	89 m²
Totalt BRA	89 m²
Oppvarmet luftvolum	214 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,33 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.7.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,1 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 556 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	163,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 102 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 556 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 311 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 245 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 556 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,8 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0056/26 . Vår ref.: 7042-1-097 Dato: 19.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Falbesgate 18
Organisasjonsnr:	896242342
Seksjonseier:	Holdt, Mai-Linn
Medeier:	Helverschou, Carsten Berge
Leilighetsnummer:	097
Adresse:	Falbes Gate 18 C, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	97
Gnr.	217
Bnr.	515

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 573,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 668,66	
Fjernvarme	1 551,00	
Kabel-tv	354,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	37,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	3 892,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7042
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 20.04.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Ole Husebø Schøyen Ole Knut Løstegaard Mai-Linn Holdt

Ingerid Eidesvik Lie Håvard Andersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 174
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 174**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar
refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 529 535.

Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utbetaling til feil selskap, rettes i 2025	-350
Avsetninger	-400 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-400 350**

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 7042 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ali Sheikh Munir er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokoll vitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitne ble Ole foreslått.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mai-Linn Holdt
Øyvind Ytterbøe Brigg

Følgende stilte til valg:
Mai-Linn Holdt
Øyvind Ytterbøe Brigg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mads Olsen

Følgende stilte til valg:
Mads Olsen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549387048

Dokument

7042 - protokoll
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-06-13 12:29:41 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt 2025-06-13 12:31:48 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2025-06-13 12:29:42 CEST (+0200)

Ole Knut Løstegaard (OKL)
ole.knut.lostegaard@jd.dep.no
+4799022822
Signert 2025-06-13 12:31:48 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



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

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.

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.

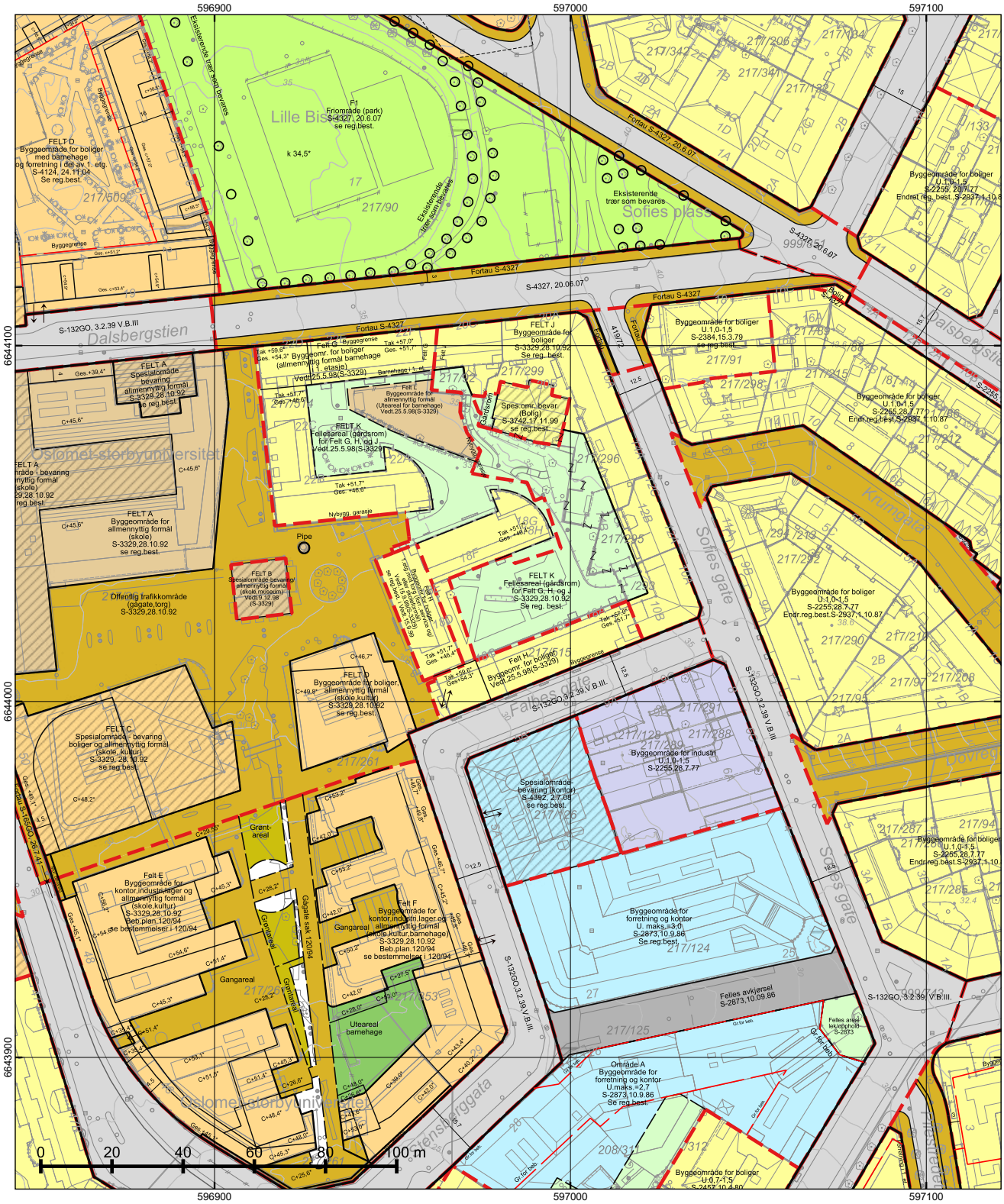
Annet avfall enn husholdningsavfall, papp og papir må den enkelte sameier levere til kommunens miljøstasjoner, innsamlingsbeholdere eller lignende.

§ 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158125/ 86533151
Deres ref.:
Adresse: Falbes gate 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/515

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158125/86533151
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533151
Deres ref: 9217500

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 515.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 515.

GNR. 217 BNR. 515

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1997.

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

1650 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-3329

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

Vedtaksdato: 28.10.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199050786

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for allmennyttig formål (skole)
- Byggeområde for boliger og allmennyttig formål (skole, kultur)
- Byggeområde for kontor, industri, lager og allmennyttig formål (skole, kultur)
- Byggeområde for boliger
- Fellesareal (gårdsrom)
- Byggeområde for allmennyttig formål (uteareal for barnehage)
- Offentlig trafikkområde (gågate, torg)
- Spesialområde bevaring boliger og allmennyttig formål

Maks. gesims og byggehøyder er angitt på reguleringskartet.

§ 3.

Felt A
Byggeområde for allmennyttig formål (skole).
Det tillates oppført nybygg inntil bebyggelse som skal bevares. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i dimensjonering, detaljering og materialbruk.
Maks tillatte høyder er angitt på reguleringskartet.
Før det gis byggetillatelse skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
Spesialområde bevaring allmennyttig formål(skole).
Bebyggelse innenfor spesialområde bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form og fasader skal bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Felt B
Spesialområde bevaring allmennyttig formål (museum)
Eksisterende varmesentral og pipe skal bevares. Varmesentralen kan ombygges eller moderniseres. Eksisterende fasade mot vest skal bevares. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form og fasader skal bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Felt C.
Spesialområde bevaring boliger og allmennyttig formål (skole, kultur).
Eksisterende mur mot Pilestredet, fasade mot nord og eksisterende bygg øst i feltet; "velferdsbygget", skal bevares.
I feltets vestre del tillates oppført ny bebyggelse i 5 etasjer. Mot Pilestredet skal bebyggelsen trappes ned til 4 etasjer. Maks tillatte høyder er angitt på reguleringskartet. I feltets østre del tillates velferdsbygget tilbygget med ny fløy i 3 etasjer.
Bebyggelse som bevares tillates modernisert eller omarbeidet med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til oppføring av nybygg eller eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

Felt D
Byggeområde for boliger og allmennyttige formål (skole, kultur).
Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse på opptil 6 etasjer. Maks tillatt høyde er angitt på reguleringskartet. Mot nord og øst skal høyden trappes ned til 5 etasjer.

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

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

Felt G
Byggeområde for boliger. Allmennyttig formål (skole) i del av 1. etasje.
Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført boligbebyggelse med etasjetall på 7 etasjer med inntrukket 8. etasje.
I 1. etasje mot vest tillates inntil 750 m² allmennyttig formål (skole). Dette formål tillates også i underetasje under offentlig trafikkområde mot vest til felt A.
Fellesareal for boligene (felt K) tillates ikke brukt til skoleformål.
Boligene skal ha felles utearealer i gårdsrom med størrelse minimum 25% av boligenes bruksareal. Til utearealet kan også medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold.

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

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

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

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

detalj.

Offentlig trafikkområde (gågate, torg).
Utstrekning av offentlig trafikkområde er vist på plankartet.

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

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

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

Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting og senest når ferdigattest gis.

§ 6. For feltene E og F skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.
Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeratkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk.

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

Oslo 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

Arild 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

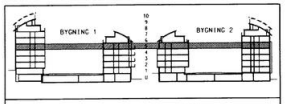


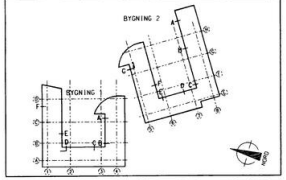
REVIDERT BYGGEMELDING 3	KK	08.04.97	C
REV. BYGGEMELDING 2	ADK	13.12.95	B
ANBUDSTEGNING	IM	16.10.95	A
TEKST.:	INI.	REV.DATO	ING.

TEGNINGSNR.: A 11 050 | REV. INDEX: C

STATUS: REVIDERT BYGGEMELDING

FRYDENLUND BOLIGER





NORA EIENDOM A.S
Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Tlf.: 22 36 59 00, Fax.: 22 36 59 10

SKANSKA

ARCASA arkitekter AS
GADEJEIEN 23 C III
0458 OSLO
TLF: 22 71 70 80
FAX: 22 71 70 90

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

61

PROSJEKT NR.:	TEGNET AV:	DATO:	MÅL:
40503	KO - DE	07.07.95	1:200

TEGNINGSNR.: A 11 050 | REV. INDEX: C

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0056/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Falbes gate 18C 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 515, snr 97 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

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