

Falbes gate 18G



Velkommen til

Falbes gate 18G



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

St.Hanshaugen / Bislett

Gjennomgående 3-roms m/høy standard - To balkonger - Heis - Garasjeplass - Fyring og VV inkl. - Felles takterrasse

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 850,-
Totalpris	9 738 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 465,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997

Megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Megler 2	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Falbes gate 18G!

- Dette er en lekker 3-roms leilighet beliggende i 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten ligger i en tilbaketrukket gate midt mellom St. Hanshaugen og Bislett med nærhet til alt av byens fasiliteter, flere fine parker og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

- Kvaliteter:
- Gjennomgående 3-roms med svært god planløsning
- God takhøyde og store vindusflater
- Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene
- To hyggelige balkonger - én på 4,2 kvm og én på 4,8 kvm
- Gode solforhold
- Heisadkomst
- Garasjeplass med direkte heisadkomst
- Tilhørende kjellerbod
- Skjermet bakgård med gress, sittebenker og lekeplass
- Fantastisk, felles takterrasse
- Trafikkstille og skjermet beliggenhet
- Herlige grønne lunger og parker utenfor dørstokken

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, baderom, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Falbes gate 18 G



4.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.


























WILLIAM MORRIS












ARTS &




WILLIAM MORRIS
LONDON
MASTER OF THE FINEST
ARTS & CRAFTS

















Informasjon

Falbes gate 18G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0223/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Falbes gate 18G, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 515, snr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ine Osland Søvik
Henrik Søvik

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, baderom, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: entré, baderom, to soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i garderobeskapet.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott 1-stavsparkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4,2 kvm med sol store deler av dagen. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner.

SEPARAT KJØKKEN M/UTGANG TIL BALKONG:
Stilrent kjøkken med god benke- og skapplass. Innredningen har slette fronter og benkeplate i stein/granitt med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Kjøkkenet er senere oppgradert med ny kjøkkenkran i 2025. Det er også montert fem lamper over kjøkkenbenken, samt ny dimmer samme år.

Fra kjøkkenet har du direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 4,8 kvm med ettermiddagssol. Balkongen gir gode muligheter for å innrede med både sittegruppe, grill og plantekasser – perfekt for å skape en lun og innbydende uteplass. Her kan du nyte morgenkaffen, slappe av med en bok eller invitere til hyggelige sommerkvelder med utsikt mot nærområdet.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. God oppbevaringsplass i romslig garderobeskap bidrar til en praktisk og ryddig romløsning.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

BADEROM:
Badet ble opprinnelig pusset opp i 2012 med flislagte overflater, downlights i himlingen og elektriske varmekabler. I 2015 ble det lagt nye gulvfliser (flis på flis), servantbatteriet ble skiftet i 2021, og downlightsene ble oppgradert i 2025. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med vegger og dør i herdet glass, servant med skap, speil og belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags glass.
Balkongdør: Balkongdørene har malte trekarmer med metallbeslag utvendig og 3-lags isolerglass.
Innvendige dører: Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft til boligen tilføres gjennom ventiler i vinduer og vegger.
Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og har en hovedsikring/lastbryter på 32 ampere. Sikringsskapet er plassert i trappeløpet.

Standard

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i lukket garasjeanlegg. Felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg og er på kr. 374,-.

Det er beboerparkering i området.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Vi har i vår eiertid gjort følgende arbeider, kun av faglært: - Byttet servantkran på badet etter en mindre lekkasje (april/mai 2021, av Rørlegger 24-7 AS). - Fikset løs mosaikk rundt slukrist, lagt ny slukrist og limt /fuget på nytt (april 2022, av Oslo Bad AS). - Nye downlights i taket (juni 2025, av Boligelektrikeren AS) 2. Forrige eier opplyste følgende: "Badet ble renovert i 2012 ifølge tidligere eier: Da ble det lagt membran, nye rør, varmekabler, innredning, etc. Banemembran over eksisterende membran lagt (Oslo Membranservice AS), Rørleggerjobb gjort via faglært på dugnad. Senket himling og lagt inn downlights (Halvorsen Elektriske). Det ble lagt flis på flis på gulv i 2015 av Tre & Stein."

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at ny membran ble lagt av Oslo Membranservice AS (se spørsmål ovenfor).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Dette er ikke gjort i vår eiertid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og takterrasse ble utbedret i regi av sameiet/styret i 2024. Garasjeporten ble også skiftet i 2025. Vi vet ikke navn på firmaene som har utført arbeidene. Forrige eier opplyste at enkelte terrasser i sameiet (ikke denne boligen) hadde lekkasjer, som ble utbedret i 2020.

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: Vi har gjort følgende arbeid i juni 2025: - Kjøkken: Montert 5 lamper over benk og byttet dimmer. - Bad: Byttet 6 downlights og dimmer. - Sikringsskap: Byttet 5 sikringer til jordfeilautomater. Arbeidet er utført av Boligelektrikeren AS. Forrige eier opplyste følgende: "Spotlights i stue satt opp av elektriker Fredrik Mørk som vennetjeneste i 2016. Lamper i tak satt opp ved egeninnsats som ufaglært. I tidligere eiers eietid: Downlights, dimmer og varmekabler på bad gjort av E. Halvorsen Elektro AS. Belysning på kjøkken og lagt inn ny kurs på kjøkken for blant annet induksjonstopp er gjort av YIT (Hans Petter Hverven)."

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort før vår eiertid og vi kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har gjort følgende i vår eiertid: - Utbedret en mindre lekkasje på kjøkkenet i mai 2022 (Mithassel Ingeniør & Rørleggerbedrift AS). - Skiftet kjøkkenkran i juni 2025 (Mithassel Ingeniør & Rørleggerbedrift AS). - Sameiet oppdaget legionella i vannet høsten 2024. Dette ble utbedret i regi av styret. Forrige eier opplyste følgende: "Vi opplevde dårlig vanntrykk i dusj i 2016. Da renset vi filtrene på blandebatteriet ved egeninnsats og dette bedret trykket. I 2018 byttet Mithassel ut vannpumpene og filterne i bygget, dette bedret trykket ytterligere og vi har aldri opplevd problemer med vanntrykk siden."

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: - Vi hadde en mindre lekkasje under vasken i april/mai 2021. Dette ble fikset ved å bytte servantkran. Arbeid utført av Rørlegger 24-7 AS. - Vi fikset også løs mosaikk rundt slukrist i dusjen, la ny slukrist og limte/fuget på nytt i april 2022. Arbeid utført av Oslo Bad AS.

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)
-Ja
Beskriv: Enkelte kjellerboder i sameiet hadde lekkasje i 2024. Vi har ikke hatt problemer med vår bod eller bolig.

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 er oppgitt 79 kvadratmeter (primærrom) i tilstandsrapporten fra forrige kjøp /salg i 2020. Kilden ser ut til å være opplysninger hentet fra eiendomsverdi.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkongdør
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tuner/dekoder/tv-boks

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

F - grønn

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer, og varmtvannet leveres via sentralfyring i sameiet. På badet er det en vannbåren håndkletørker, i tillegg til elektriske varmekabler i gulvet. Varmtvannsberedningen skjer sentralt gjennom varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 314 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 465,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 465,-

Herav:

Felleskostnader 3 735,-

Fjernvarme 1 376,-

Kabel-tv 354,-

Felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg og er på kr. 374,-.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann og fyring, vaktmestertjenester m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 702,- pr. 01.01.2025

Boligen er ilagt kr. 1 702,- i eiendomsskatt for inneværende år.

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 1 937 304,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 749 217,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia om levering av kabel-TV og bredbånd. Avtalen inkluderer rabatterte priser for beboerne.
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, orgnr. 896242342

Om sameiet

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

Forretningsførsel, renhold og vaktmester-/vektertjeneste:

-Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
-Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.
-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.
-Felles avtale med Securitas om levering av vektertjenester.
-Sameiets hjemmeside er Vibbo

Utdrag fra årsmeldingen for 2025. Avholdt 11. juni. Regnskap budsjett for 2024 er ikke mottatt. Regnskap/budsjett fra årsmelding 2024 er mottatt.

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

Saker som berører begge sameiene, har i hovedsak blitt håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. I sistnevnte tilfeller blir styrene i begge boligsameiene orientert. Det har ikke blitt avholdt felles styremøter med

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

Det er fortsatt et gjennomgående problem i sameiet at styret og forretningsføreren OBOS ikke får vite at seksjoner leies ut, og hvem som bor i seksjoner som ikke brukes av eieren selv, eller hvor det eventuelt også bor flere enn eieren. Også det siste året har styret ved noen anledninger måttet kontakte eiere, utleiemeglere og andre forvaltere for å få klarlagt hvem som bor eller har vært til stede i seksjonen. I noen tilfeller er det heller ikke meldt inn riktig eller oppdatert informasjon om hvem som forvalter en seksjon. Navnene på postkassen har ikke alltid vært riktige, men dette har bedret seg mye etter at det ble installert nye postkasser. Styret er ikke kjent med tilfeller det siste året hvor det har oppstått omfattende festbråk eller skadesaker i forbindelse med at seksjoner har blitt leid ut på kortvarig basis gjennom Airbnb eller liknende tjenester, men enkelte tilfeller av festbråk har skyldtes personer som leier slik kortvarig. Styret minner for øvrig om at det følger tydelig av vedtektene § 5 andre ledd at alt av salg, bortleie og utlån av seksjoner skal meldes skriftlig til forretningsføreren, med informasjon om hvem som er ny eier, leietaker eller beboer. Det samme gjelder ved bortleie eller utlån av boder.

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.

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.

Styret har ikke registrert større problemer med å få nok varme i seksjonene det siste året. De tilfellene som har oppstått, har vært enkeltstående og blitt håndtert. I desember 2022 ble det byttet filter i fellesanlegget for varmtvann etter enkelte problemer med manglende varmtvann. Det ble da også installert en innretning som sørger for høyere temperatur i tappevannet generelt. Dette virker å fungere bra. Det har ellers oppstått noen få andre tilfeller av for dårlig vanntrykk og

problemer med varmtvann, men de gangene dette har skyldtes fellesanlegget, har dette blitt utbedret raskt. Det har blitt avdekket feil med tilbakeslagsventiler i oppgangene et par ganger det siste året, og dette har blitt løst umiddelbart.

Arbeidet med utbedring av fuktskader på takområdet rundt ytterveggene på taket utenfor bodområdene øverst i oppgang A og på taket over oppgangene A og B har blitt utført av Nebas AS. Takpapp, isolasjon og metallbeslag har blitt skiftet ut. Annet takareal vil bli ettergått etter hvert.
Det har for øvrig vært få vannskader i seksjoner som følge av lekkasjer og liknende det siste året. De aktuelle sakene skyldes helt ulike forhold, og i noen tilfeller er årsaken ikke funnet. Det er ikke noen tegn til at fellesanlegget svikter på dette området.

Dagens postkasser ble installert i 2022. De gir et langt bedre inntrykk av inngangspartiene i sameiet enn de gamle gjorde. OBOS Prosjekt AS utarbeidet i 2021 og 2022 på oppdrag fra styret i Frydenlund tingsrettslige sameie utarbeidet en tilstandsvurdering med et forslag til en vedlikeholdsplan. Det vil bli arbeidet videre med denne planen.

Sameiet har en felles takterrasse i oppgang 18 D. I februar 2023 oppstod det lekkasje i en seksjon i 18 D, og det viste seg at vannet kom fra den felles takterrassen. Senere undersøkelser har vist at det flere steder stod vann under hellene og det første laget med belegg. Det er tydelig utført for dårlig arbeid ved tidligere anledninger, blant annet da det ble utført utbedringer i regi av KLP i 2013. Nebas AS står for utbedringen av terrassen. Arbeidet har blitt noe forsinket som følge av svært mye regn høsten 2023 og deretter en svært snøfull vinter, men har kommet i gang igjen. Gammel papp og gammelt belegg blir fjernet, og det skal legges trevirke i stedet for de gamle steinhellene.

Det ble høsten 2021 utført utbedringsarbeider på muren mot naboeiendommene i Sofies gate, og dette har fungert og holdt seg veldig bra. Det har også blitt gjennomført beising av tregjerdet mot en av disse nabogårdene. Det store treet i bakgården beskjæres jevnlig i samarbeid med nabosameiet i Sofies gate, som får beskåret sitt tre samtidig. I bakgården er det en boks for å kaste sigarettsneiper, aske og liknende, men denne fylles også opp med annet søppel, noe boksen ikke er beregnet for.

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.

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.

Det har kun vært noen få registrerte tilfeller av kriminell aktivitet det siste året.

Styret har fått noen meldinger om at gjenstander har forsvunnet fra oppgangene, og at sykler er forsvunnet fra sykkelstativet. Det er ikke noe som tilsier noen sammenheng mellom noen av disse tilfellene. Noen biler i garasjen har blitt forsøkt brutt opp, og uvedkommende har blitt sett eller funnet i garasjen eller i søppelrom flere ganger.

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.

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.

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

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 651 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Radonmålinger anses ikke som relevant for leiligheter i minimum tredje etasje eller høyere. Denne leiligheten ligger i 4. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt plassert mellom Bislett og St. Hanshaugen – et populært og urbant område som kombinerer nærhet til byliv med en rolig og tilbaketrukket atmosfære. Her bor du skjermet fra trafikk og støy, men med umiddelbar tilgang til alt du trenger i hverdagen. Nabolaget byr på et bredt utvalg av fasiliteter, inkludert koselige kaféer, restauranter, nisjebutikker, apotek, frisører og vinmonopol – alt innen kort gangavstand.

Området er kjent for sitt rike utvalg av spisesteder og kaffebarer. Blant favorittene finner du Gutta på Haugen, Smalhans og Godt Brød – populære møteplasser for både lokalbefolkning og besøkende. I tillegg har du enkel tilgang til Majorstuen, Bogstadveien og Karl Johan – med sitt yrende uteliv, shopping og et mangfold av servicetilbud.

For den som setter pris på grønne omgivelser og rekreasjon, er det flere flotte parker like i nærheten – St. Hanshaugen, Stensparken og Slottsparken tilbyr store grøntarealer, turstier, lekeplasser og hyggelige uteserveringer. Frognerparken og den ikoniske Vigelandsparken er også lett tilgjengelig. På sommeren ligger alt til rette for joggeturer og parkopphold, mens vinteren byr på langrennsopplevelser ved Sognsvann eller Holmenkollen – kun en kort T-banetur unna.

Treningsmulighetene i området er mange – Bislett Stadion, Bislett Bad, SATS, Fitness Xpress og flere utendørsanlegg som fotballbaner, basketballbaner og klatrestativer ligger i nærområdet.

Området har svært gode kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass er Sofies plass (linje 21), mens linje 21 og 37 også stopper ved Stensberggata og St. Hanshaugen – ca. 350 meter unna. Trikkelinjene 11, 17 og 18 går fra Frydenlund og Dalsbergstien, bare 300 meter fra boligen. Det finnes også flere bysykkelstativer i nærheten – et godt og fleksibelt transportalternativ, spesielt i sommerhalvåret. For mer informasjon om ruter og reiseplanlegging, se ruter.no.

For studenter er dette et svært praktisk sted å bo – Høgskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen og Veterinærhøgskolen er alle innen kort gangavstand. Med trikkelinje 18 er det kun ca. 6 minutter til Blindern og Universitetet i Oslo. Det er også kort vei til BI, Rikshospitalet og Ullevål sykehus, både med trikk og til fots.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 16.01.2003.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av takterrasse, datert 26.06.2023.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-3329, vedtatt 25.05.1998. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Falbes gate 18 G - Innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 202552066

Falbes gate 9 - Oppføring av balkonger mot indre gård
Saksnummer: 201014432

Sofies gate 11 A - Rehabilitering av pipe
Saksnummer: 202462299

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:

301/217/515/85:
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

10.09.1997 - Dokumentnr: 55252 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/9014

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

24.05.2019 - Dokumentnr: 593770 - Reseksjonering
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/9014
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

26.02.2020 - Dokumentnr: 2155861 - Reseksjonering
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/9014
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515

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

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

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

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:97

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:110
Bruksrett til 8 boder
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:99

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 172 648,- 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 1. august 2025

Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Falbes gate 18G

Falbes gate 18G

Nabolaget Bislett - vurdert av 254 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

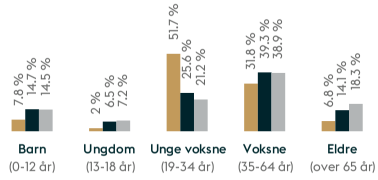
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	3 min
SATS Bislett	4 min
EVO Oscarsgate	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 515, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 27.06.2025 **Rapportdato:** 15.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1172 **Referansenummer:** BC8753

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4.etasje i et bygg fra 1997.
Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har to balkonger. En på ca 4,2m2 med utgang fra stue, via balkongdør og en på ca 4,8m2 med utgang fra kjøkken, via balkongdør .
Betongdekke og rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 4.etasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et pent flislagt bad fra 2012.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet er senere oppgradert med:
-Nye fliser (flis på flis på gulvet) (2015 i følge tidligere salgsoppgaver)
-Nytt servantbatteri 2021
-Nye downlights på badet 2025

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i blokka. Anlegg står på taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Stein/Granitt benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Micro

Kjøkkenet er senere oppgradert med:
-Ny kjøkkenkran 2025
-Montert 5stk lamper over kjøkkenbenk og ny dimmer 2025
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med avkast ut, via skapvifte fra Flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Stoppekran for badet er plassert i luke taket på badet.
Hovedstoppekran er plassert i skap ute i trappeløpet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, utført i henhold til forskriftskravene som gjaldt på byggetidspunktet.
Avtrekksviften (type Flexit skapvifte) er plassert i kjøkkenskap. Tilluft til boligen tilføres gjennom ventiler i vinduer og vegger, som er en vanlig løsning i boliger fra denne perioden. På kjøkkenet er det registrert en spalte i balkongdøren for tilførsel av friskluft.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.
Vannbåren håndkletørker på badet.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

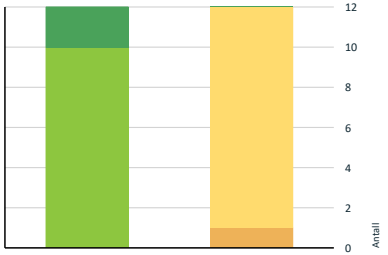
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 16.01.2023

Sammendrag av boligens tilstand

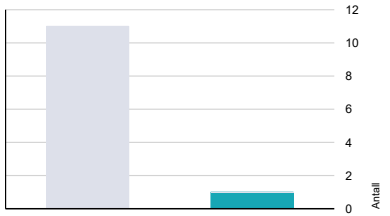
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper en nye med dagens krav.
Eldre glass har videre større risiko for sprekker/skader og det må forventes en viss slitasje.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av vinduenes forventede tekniske levetid er overskredet.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men jevnlig utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Noe riper og hakk i karmen og dørblad er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkongdør

Balkongdører er i malt tre og metalbeslag på utsiden med utgang fra stue og fra kjøkken, med 3-lags glass.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper en nye med dagens krav.
Eldre glass har videre større risiko for sprekker/skader og det må forventes en viss slitasje på dørene.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger helt fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger. En på ca 4,2m2 med utgang fra stue, via balkongdør og en på ca 4,8m2 med utgang fra kjøkken, via balkongdør .
Betongdekke og rekkverk i stål.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 9,2 m for balkong ved stue.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til 1,10 m.
Åpning i rekkverket er målt til 17cm

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 9,3 m for balkong ved kjøkken.
Rekkverkshøyde er målt til 1,11m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er fra 1997 og fremstår i normalt vedlikeholdt stand. Høyden er tilfredsstillende, men åpninger i rekkverket er målt til ca. 17 cm, som overskrider dagens krav om maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales å endre til dagens forskriftskrav, eventuelt etablere ekstra sikring.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.
TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.12mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.10mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

De fleste nybygg vil i en eller annen fase av byggingen sette seg i terrenget.
Dette vil normalt medføre visse sprekkdannelser og noe skjevheter slik som det er målt her.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 4.etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør mellom stue og entre er fjernet av tidligere eier for å få mer lys mellom stue og gang.
Eier opplyser om at denne døra står i boden og medfølger salget.
Det er registrert noe slitasje på enkelte dører og dørvridere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene fungerer helt fint med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere overflate behandling, event utskiftning av dørene.
Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er registrert noen overflatemerker i dører

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.
Vannbåren håndkletørker på badet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2012, i følge eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for selve oppbyggingen av våtrommet.

Badet er senere oppgradert med:
-Nye fliser (flis på flis på gulvet) (2015 i følge tidligere salgsoppgaver)
-Nytt servantbatteri 2021
-Nye downlights på badet 2025
Dokumentasjon på arbeidene utført i 2021 og 2025, er fremlagt i form av faktura fra entreprenør.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørking over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning.
På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 31mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 180 cm og ca 11 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Eier opplyser om at det i 2012 er lagt ny membran av Oslo membranservice AS. (utført av tidligere eier)

Sluk av plast, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjsonen.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.
Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er registrert et Joti A-sluk i dusjsonen på våtrommet. Dette er en eldre type sluk uten løs vannlås, noe som gjør rengjøring og vedlikehold noe mer krevende. Sluket er fra byggeåret og var vanlig på den tiden.
Manglende løs vannlås gir redusert tilgang for vedlikehold og økt risiko for lukt og funksjonssvikt over tid. Dette gir økt risiko for opphopning av smuss, lukt eller tilstopping grunnet vanskelig rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert en liten skade/sprekk på servanten.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget. Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

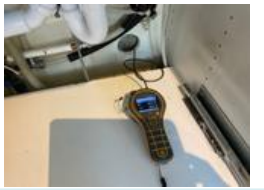
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 46%, temperatur 25 grader C og duggpunkt 8,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Hullet er tatt i kjøkkenbenken, bak dusjsonen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Stein/Granitt benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys

Tilstandsrapport

-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Micro

Kjøkkenet er senere oppgradert med:
-Ny kjøkkenkran 2025
-Montert 5stk lamper over kjøkkenbenk og ny dimmer 2025
Dokumentasjon på arbeider fremlagt i form av faktura fra entreprenør.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenskap. Det mangler tettemuffer i rør-i-rør systemet, noe som medfører risiko for at lekkasjevann kan trenge ut av varerøret og forårsake skade i rom uten sluk.
Tettemuffer skal monteres for å sikre tett overgang og styre eventuelle lekkasjer til egnet sted, som lekkasjesikring eller fordelerskap.
Det anbefales ettermontering av godkjente tettemuffer for å sikre forskriftsmessig funksjon på rør-i-rør anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det ettermonteres automatisk stengeventil for oppvaskmaskin i kjøkkenskapet og ikke bare en varsler slik det er idag.
Ved lekkasje kan det ta tid før vann oppdages, og varsleren alene stenger ikke vanntilførselen.
Dette øker risiko for skadeutvikling i rom uten sluk.

Det anbefales montering av godkjente tettemuffer for å sikre at eventuell lekkasje i vannrøret blir ledet trygt tilbake til rom med sluk. Bør utføres av autorisert rørlegger.

TG2 er gitt på grunn av registrerte avvik og observasjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ligger en lekkasjevarsler i skapet. Den bør ligge under skapet på gulvet.
Merk at denne ikke stenger vannet, kun piper og varsler ved lekkasje.



Det er noe slitasje på fronter

4.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut, via skapvifte fra Flexit.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren fungerer ved test, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert på vifta og det er registrert at belysningen i kjøkkenventilatoren ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

• Tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast.

Stoppekran for badet er plassert i luke taket på badet.
Hovedstoppekran er plassert i skap ute i trappeløpet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier



Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, utført i henhold til forskriftskravene som gjaldt på byggetidspunktet.
Avtrekksviften (type Flexit skapvifte) er plassert i kjøkkenskap. Tilluft til boligen tilføres gjennom ventiler i vinduer og vegger, som er en vanlig løsning i boliger fra denne perioden.
På kjøkkenet er det registrert en spalte i balkongdøren for tilførsel av frisluft.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksviften fungerer fint idag, men avtrekksviften er av eldre modell, og normal forventet levetid for slike vifter er ca. 10–15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral

Boligen har felles vannbåret varmeanlegg via sentralvarmeanlegg i blokka.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dette anlegget er ikke videre vurdert av takstmann i denne befaringen.
Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
Vannskap med stengeventiler er plassert i trappeløpet.
Anlegget har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand.
Ingen tegn til svekket funksjon eller skader.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av dette.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 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.

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp

Sikringsskap er montert i trappeløp.

Nyere arbeider:
-Montert downlights i stue i 2015
-Montert jordfeilautomater i 2025

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av AS EL-Innstallasjon AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

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

4. 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 for hovedanlegget, men bygningen er oppført i 1997 – før kravet om slik erklæring trådte i kraft (1999).
   Dette vurderes ikke som avvik i seg selv.
   Det elektriske anlegget fremstår i normalt utført stand, uten synlige feil eller tegn til uforsvarlig utførelse. Det anbefales uansett jevnlig kontroll av godkjent elektroinstallatør.
   Det finnes samsvarserklæringer for arbeidene som er utført i selger eie.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Jeg finner et brannslokningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

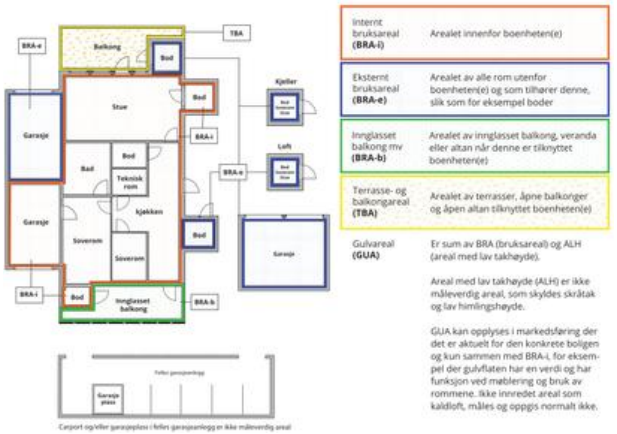
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.Etasje	79	5		84	9
SUM	**79**	**5**			**9**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5m2.
Leiligheten har også en garasjeplass i kjelleren.
Bod og garasje er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Takhøyde i stua er målt til 243cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 16.01.2023

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	515		85	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Falbes gate 18 G

Hjemmelshaver
Søvik Henrik, Søvik Ine Osland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4.etasje et rolig, men sentralt og populært område på St.Hanshaugen/Bislett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er hovedsakelig regulert til Byggeområde for boliger, fellesareal (gårdsrom), Spesialområde-bevaring (kontor), byggeområde for industri, offentlig kjørebane/veigrunn, byggeområde for allmennyttig formål (skole, kultur), gatetun/gågate, friområde (park) m.m.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesarealer med asfalterte internveier som er hyggelig arrondert og beplantet med plener og prydbusker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 100 000	2021

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	
2	15.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 515
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BC8753

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Søvik, Ine Osland	9578-5993-4-3516367	2025-06-23 21:32:56
Søvik, Henrik	9578-5999-4-3086773	2025-06-23 21:36:21

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
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
20-0223/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falbes gate 18G, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Ine Osland, Henrik Søvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. februar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Vi har i vår eiertid gjort følgende arbeider, kun av faglært: - Byttet servantkran på badet etter en mindre lekkasje (april/mai 2021, av Rørlegger 24-7 AS). - Fikset løs mosaikk rundt slukrist, lagt ny slukrist og limt /fuget på nytt (april 2022, av Oslo Bad AS). - Nye downlights i taket (juni 2025, av Boligelektrikeren AS) 2. Forrige eier opplyste følgende: "Badet ble renovert i 2012 ifølge tidligere eier: Da ble det lagt membran, nye rør, varmekabler, innredning, etc. Banemembran over eksisterende membran lagt (Oslo Membranservice AS), Rørleggerjobb gjort via faglært på dugnad. Senket himling og lagt inn downlights (Halvorsen Elektriske). Det ble lagt flis på flis på gulv i 2015 av Tre & Stein."

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste at ny membran ble lagt av Oslo Membranservice AS (se spørsmål ovenfor).

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er ikke gjort i vår eiertid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og takterrasse ble utbedret i regi av sameiet/styret i 2024. Garasjeporten ble også skiftet i 2025. Vi vet ikke navn på firmaene som har utført arbeidene. Forrige eier opplyste at enkelte terrasser i sameiet (ikke denne boligen) hadde lekkasjer, som ble utbedret i 2020.

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: Vi har gjort følgende arbeid i juni 2025: - Kjøkken: Montert 5 lamper over benk og byttet dimmer. - Bad: Byttet 6 downlights og dimmer. - Sikringsskap: Byttet 5 sikringer til jordfeilautomater. Arbeidet er utført av Boligelektrikeren AS. Forrige eier opplyste følgende: "Spotlights i stue satt opp av elektriker Fredrik Mørk som vennetjeneste i 2016. Lamper i tak satt opp ved egeninnsats som ufaglært. I tidligere eiers eietid: Downlights, dimmer og varmekabler på bad gjort av E. Halvorsen Elektro AS. Belysning på kjøkken og lagt inn ny kurs på kjøkken for blant annet induksjonstopp er gjort av YIT (Hans Petter Hverven)."

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort før vår eiertid og vi kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har gjort følgende i vår eiertid: - Utbedret en mindre lekkasje på kjøkkenet i mai 2022 (Mithassel Ingeniør & Rørleggerbedrift AS). - Skiftet kjøkkenkran i juni 2025 (Mithassel Ingeniør & Rørleggerbedrift AS). - Sameiet oppdaget legionella i vannet høsten 2024. Dette ble utbedret i regi av styret. Forrige eier opplyste følgende: "Vi opplevde dårlig vanntrykk i dusj i 2016. Da renset vi filtrene på blandebatteriet ved egeninnsats og dette bedret trykket. I 2018 byttet Mithassel ut vannpumpene og filterne i bygget, dette bedret trykket ytterligere og vi har aldri opplevd problemer med vanntrykk siden."

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun oppussing i regi av tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: - Vi hadde en mindre lekkasje under vasken i april/mai 2021. Dette ble fikset ved å bytte servantkran. Arbeid utført av Rørlegger 24-7 AS. - Vi fikset også løs mosaikk rundt slukrist i dusjen, la ny slukrist og limte/fuget på nytt i april 2022. Arbeid utført av Oslo Bad AS.

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)

Ja

Beskriv: Enkelte kjellerboder i sameiet hadde lekkasje i 2024. Vi har ikke hatt problemer med vår bod eller bolig.

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

Nei

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020 i forbindelse med forrige kjøp/salg av boligen.

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 er oppgitt 79 kvadratmeter (primærrom) i tilstandsrapporten fra forrige kjøp /salg i 2020. Kilden ser ut til å være opplysninger hentet fra eiendomsverdi.

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

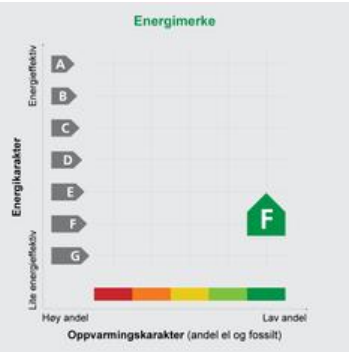
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0223/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Falbes gate 18 G
Postnr	0170
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	515
Seksjonsnr.	85
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1191708
Dato	15.10.2020



Innmeldt av	tor martin tinderholt

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Falbes gate 18 G	Gnr: 217
Postnr/Sted: 0170 Oslo	Bnr: 515
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 85
Bolignr:	Festenr:
Dato: 15.10.2020 13:46:15	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1191708	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: tor martin tinderholt	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0223/25 . Vår ref.: 7042-1-085 Dato: 28.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Falbesgate 18
Organisasjonsnr:	896242342
Seksjonseier:	Osland, Ine
Medeier:	Søvik, Henrik
Leilighetsnummer:	085
Adresse:	Falbes Gate 18 G, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	85
Gnr.	217
Bnr.	515

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- 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: 5 465,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 735,00	
Fjernvarme	1 376,00	
Kabel-tv	354,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	40,-
Fradragsberettigede kostnader:	81,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	3 376,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7042
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 20.04.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Ole Husebø Schøyen Ole Knut Løstegaard Mai-Linn Holdt

Ingerid Eidesvik Lie Håvard Andersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 17/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 9014/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar
refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 529 535.
Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER
for
EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Adresse: Falbesgate 18, 0170 Oslo

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

§ 1 *Navn*
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

Eierseksjonssameiet Falbesgate 18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FALBES GATE 18

§ 1 STØY

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

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

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

§ 2 INNENDØRS FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

§ 3 UTENDØRS FELLESAREALER

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

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

Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

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

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

§ 4 BRUK AV DE ENKELTE SEKSJONENE

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

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

Oppvaskmaskiner skal ha nødvendig lekkasjesikring i henhold til gjeldende regelverk.

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

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

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

§ 5 DYREHOLD

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

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

§ 6 FASADE

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

§ 7 EGNE TERRASSER

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

Bare elektriske griller og gassgriller kan brukes på terrassene.

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

§ 8 FELLES TAKTERRASSER

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

§ 9 ANTENNEANLEGG

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

§ 10 BODENE

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

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

Dørene inn til bodarealet skal alltid være låst.

§ 11 GARASJEN

Parkering i garasjen skal kun skje på egne oppmerkede plasser.

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

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

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

§ 12 GJESTEPARKERING M.M.

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

Lån av parkeringsplasser skal merkes med synlig lapp i vinduet.

§ 13 AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

§ 14 ØKONOMISK ANSVAR

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

April 2018.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FALBES GATE 18G

Dato: 23.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514606
1510

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 515

Vi viser til bestilling av 20250623 for FALBES GATE 18G.

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

1651 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

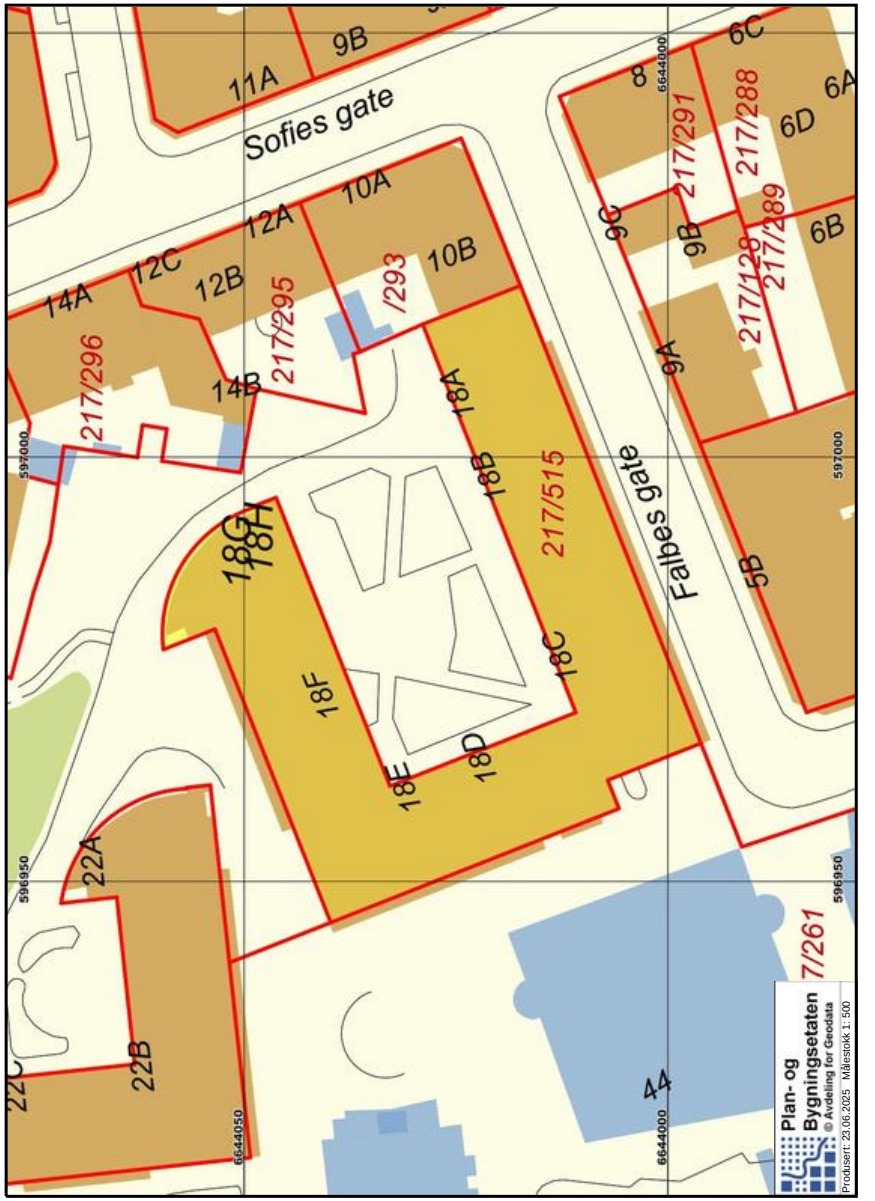
Kristin Tveit
Enhetsleder

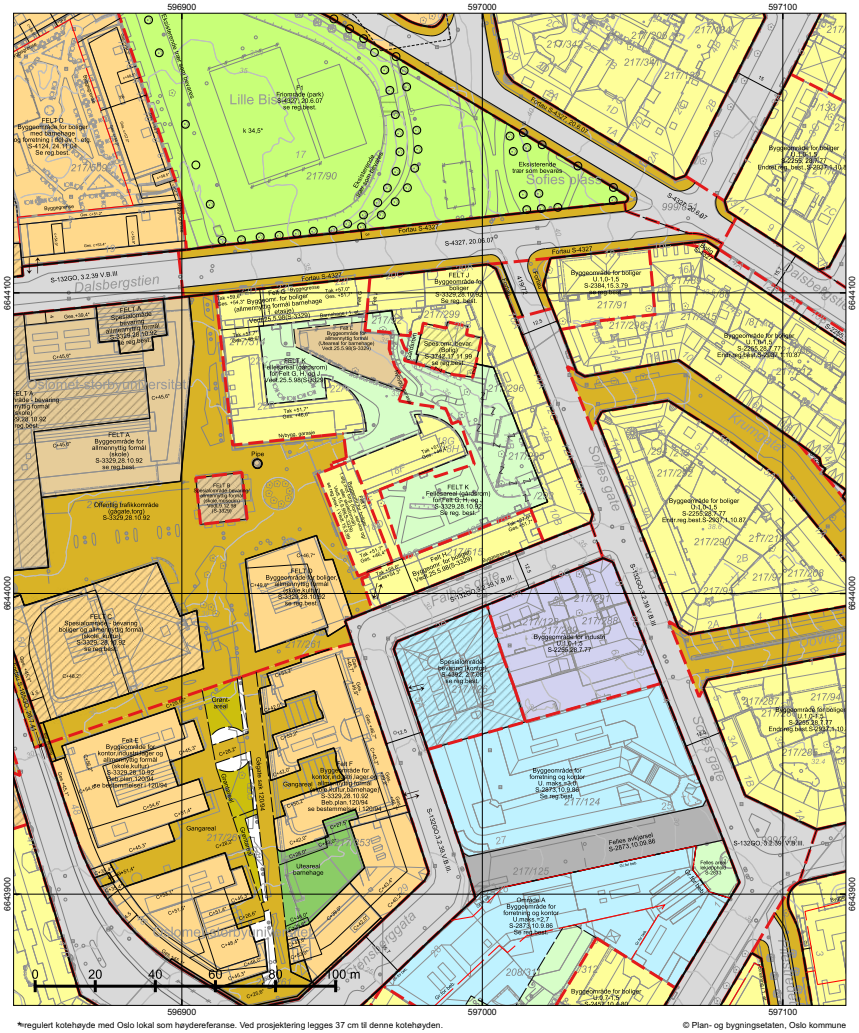
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144915/ 86514606
Deres ref.: 201564
Adresse: FALBES GATE 18G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/515

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

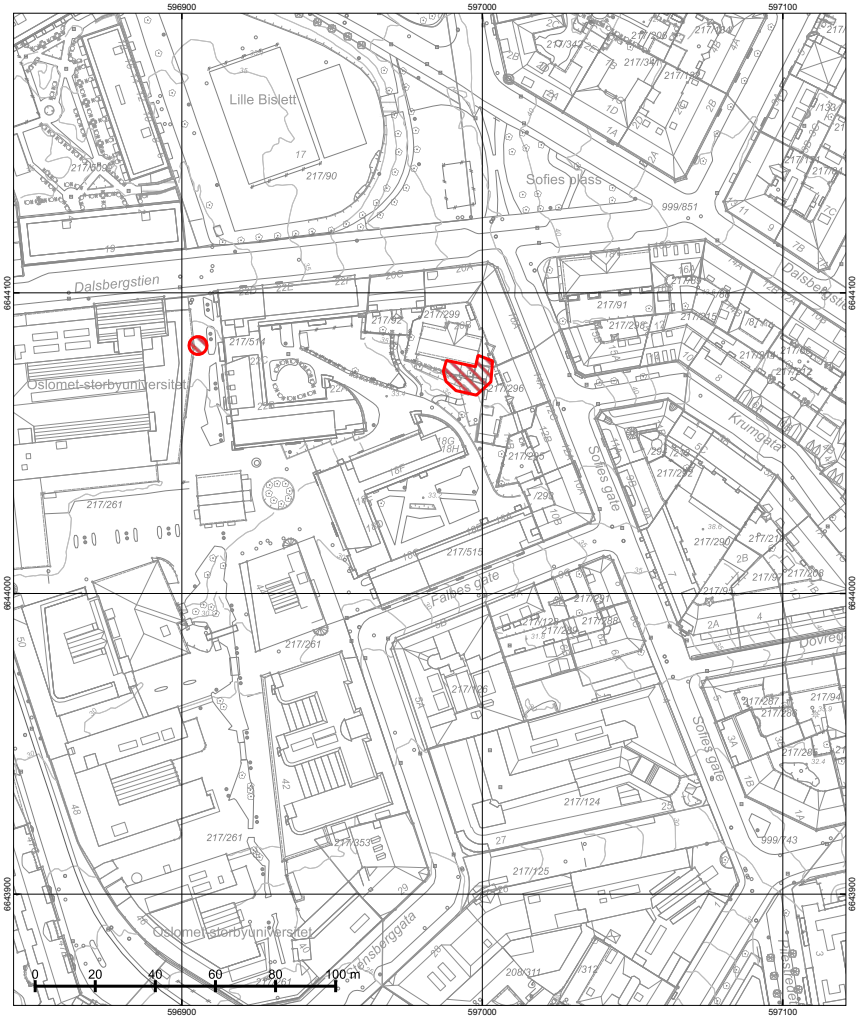
- RbBevaringGrense

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

- Plangrense (gammel lov)

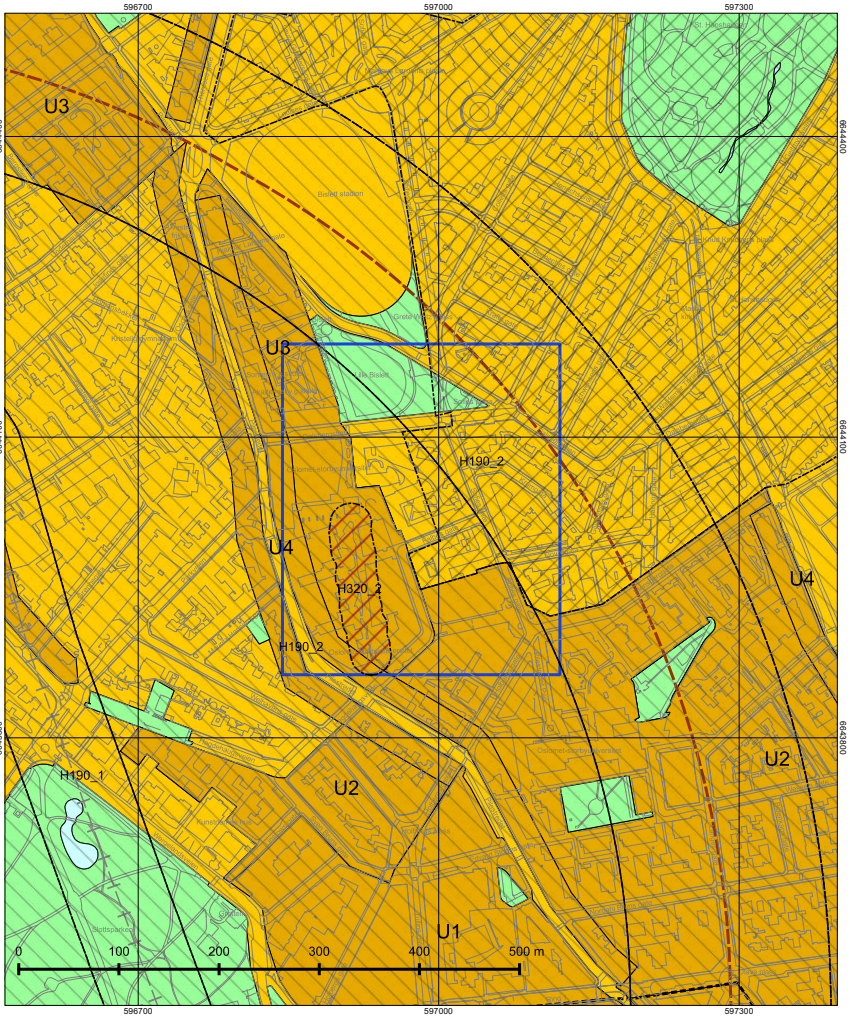
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 23.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 144915/ 86514606 — Deres ref.: 201564 Adresse: FALBES GATE 18G — Kommentar: Gnr/Bnr: 217/515	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 23.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 144915/86514606 Deres ref.: 201564	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3329

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

Vedtaksdato: 28.10.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199050786

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

Maks. gesims og byggehøyder er angitt på reguleringskartet.

§ 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Støy, luftforurensning
Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
- For å unngå påvirkning av bilavgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.
- For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 38 (1982), Luftforurensning, virkninger på helse og miljø.

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

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

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

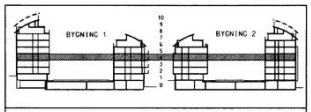


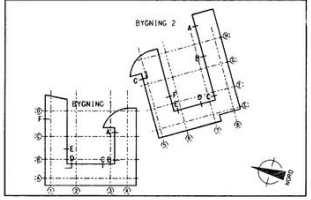
REVIDERT BYGGEMELDING 3	KK	08.04.97	C
REVIDERING BYGGEMELDING 2	AOL	13.12.95	B
ANBUDSTEGNING	AOL	27.10.95	A
TEKST.:	INI.	REV.DATO	IND.

TEGNINGSNR.: A 11 040 | 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
SAGVEIEN 23 C III
0456 OSLO
TLF: 22 71 70 70
FAX: 22 71 70 80

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

60

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

TEGNINGSNR.: A 11 040 | REV. INDEX: C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

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

Dato: 16 JAN. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199502723-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

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

Ferdigattest

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

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

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnt R. Johannessen
arkt. 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

POWWOW ARKITEKTER AS
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

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

Adresse: FALBES GATE 18 A-G
Tiltakshaver: EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/515/0/0
Søker: POWWOW ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Falbes gate 18 A-G

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0223/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Falbes gate 18G 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 515, snr 85 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no