

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Falbes gate 18 B
0170 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/515
Oslo kommune

Rapportdato: 15.05.2026
Befaringsdato: 09.05.2026
Referansenummer: 15082193

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 56 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Kenneth Lesteberg



45268303

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.05.2026
Referansenummer	15082193
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0139
Hjemmelshaver/selger	Mikael Wenger/Marte Hagen Solbrekke
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Marte Hagen Solbrekke og Mikael Wenger
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	15.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Falbes gate 18 B
Postnummer/sted	0170 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/515
Seksjonsnr.	69
Borettslag / Sameie	Eierseksjonssameiet Falbesgate 18
Tomt	Eiet tomt: 1650 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1997		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel ST.Hanshaugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1997. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.





Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

4. etasje: Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	56			56	4
	Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	56	5		61	4
Total bruksareal: 61 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca: 2,42 meter.

Bod i kjeller er merket med 2B44.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 08.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 13.12.2025.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende demontere servant og speil, montere nytt, levere og montere pushventil og vannlås, datert 02.04.2023.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 08.04.2018. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ombygging med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt. Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsone. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuksikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Tilluftsspalte er blokkert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Til informasjon:

Lys integrert i speil er ikke kompatibel med dimmer så ved svak spenning (ned dimmet) vil lyset blinke).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bakkant av hjørneskap mot dusj). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ fuktighet ble målt til 24,1 prosent, ved 24,4 celsius med duggpunkt på 2,6 celsius.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompensierende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000







Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad



Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ca 2016. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Brannslange under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
 TG 2	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
 TGIU	Annet


Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobberør. Hovedstoppekran er plassert i skap i trapp utenfor leiligheten. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

 TG 2	Innvendig stoppekran Det er ikke etablert stoppekran i leiligheten. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) TG1 gjelder: Ifølge eier ble kanalnett (innsiden av ventilasjonsrørene) sist rengjort i 2025. TG2 gjelder: Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakelukepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakelukepunkter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom


Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.


Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
4.etasje

 TG 1 4.etasje I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring


Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 4 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,08 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med systemgulv.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for kjøkken ved bruk av boost på platetopp på flere soner samtidig med stekeovn. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på kjøkken. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ikke relevant.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

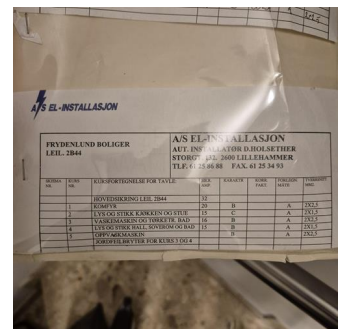
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålitige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålitige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 45268303

Egenerklæring

Falbes gate 18 B, 0170 OSLO

08 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Falbes gate 18 B	Falbes gate 18 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over leiligheten 08.11.2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten siden 08.11.2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Wenger, Mikael Ramstad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Demontering av speil og servant. Montering av ny servant. Montert pushventil og vannlås.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alna rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av 4 taklamper, inkludert taklampe på bad, samt dimmebryter til badrom. Fikset kobling mellom dimmer og stikkontakt.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker Systemer AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje i bodområde under 18G i august 2024

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet 4 taklamper, installert dimmer og fikset kobling mellom dimmer og stikkontakt

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker systemer AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spyling av felles avløpsrør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Var gjennom borettslaget

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Utbedring og fornying av takterrasse som tidligere har hatt feil dimensjonering av gulv og rør som har ført til lekkasjer og råte på veggen øverst i fellesarealet i oppgang D i 2024.



Ny garasjeport installert for felles garasjeanlegg i 2025.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19870590

Egenerklærings skjema

Name

Mikael Ramstad Wenger

Date

2026-05-08

Identification



Mikael Ramstad Wenger



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mikael Ramstad Wenger

08/05-2026
18:25:54

BankID OIDC
High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Caroline Engebråten Kopperstad
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ck@schalapartners.no

Deres ref.: 16260139 .

Vår ref.: 7042-1-069

Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Falbesgate 18
Organisasjonsnr: 896242342
Seksjonseier: Wenger, Mikael Ramstad
Medeier: Solbrekken, Marte Hagen
Leilighetsnummer: 069
Adresse: Falbes Gate 18 B, 0170 OSLO
Seksjonsnummer: 69
Gnr. 217
Bnr. 515

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS - polisenummer 609714.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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 garasje plasser 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: 4 270,39,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 940,39	
Fjernvarme	976,00	
Kabel-tv	354,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	23,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	2 451,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Husebø Schøyen, e-post:

falbesgt18@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

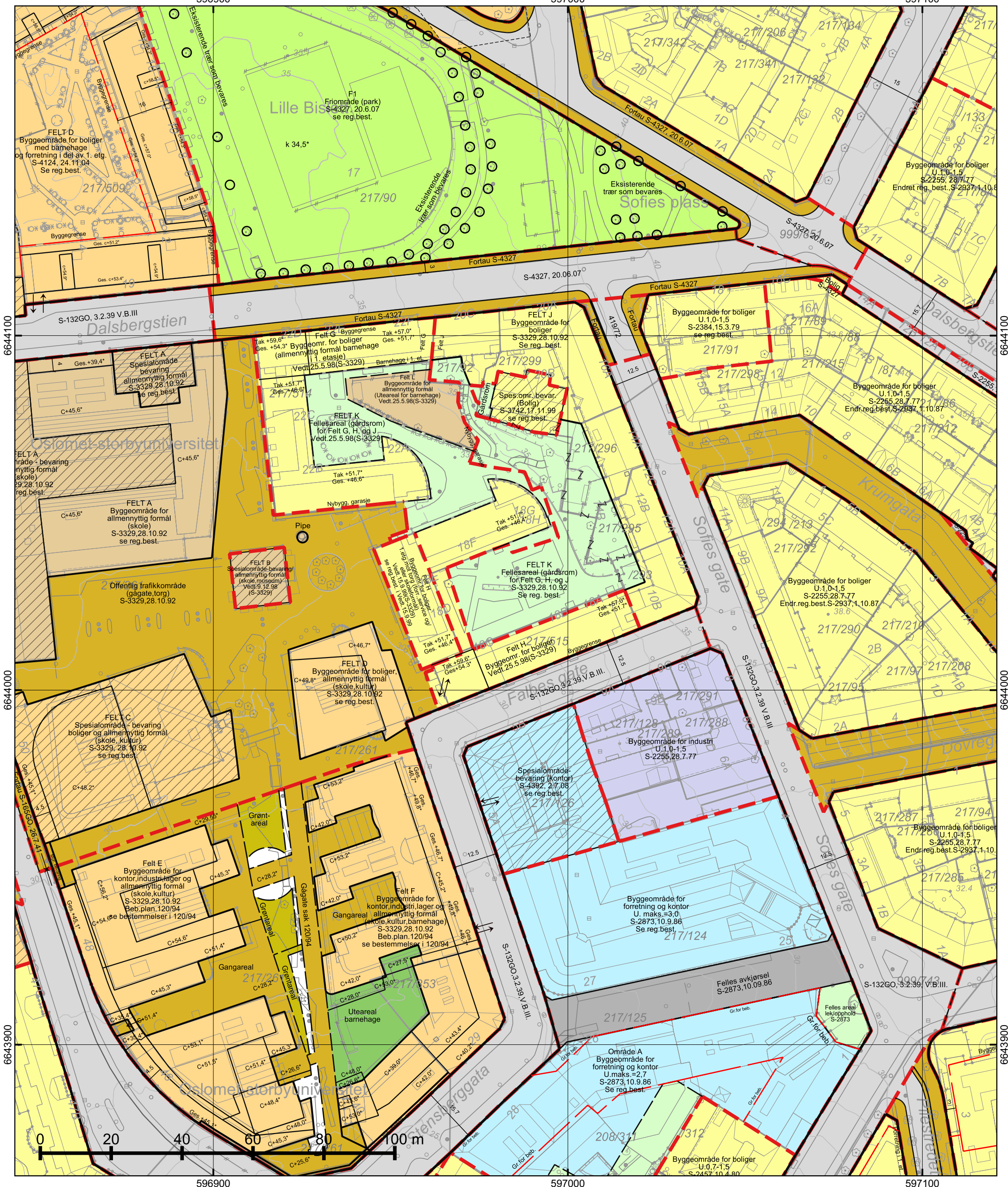
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026




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



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 05.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 157263/ 86532050</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Falbes gate 18</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 217/515</p>		

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 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)


 Grense for bebyggelse


 Byggegrense


 Bygningens avgrensing i beb. plan

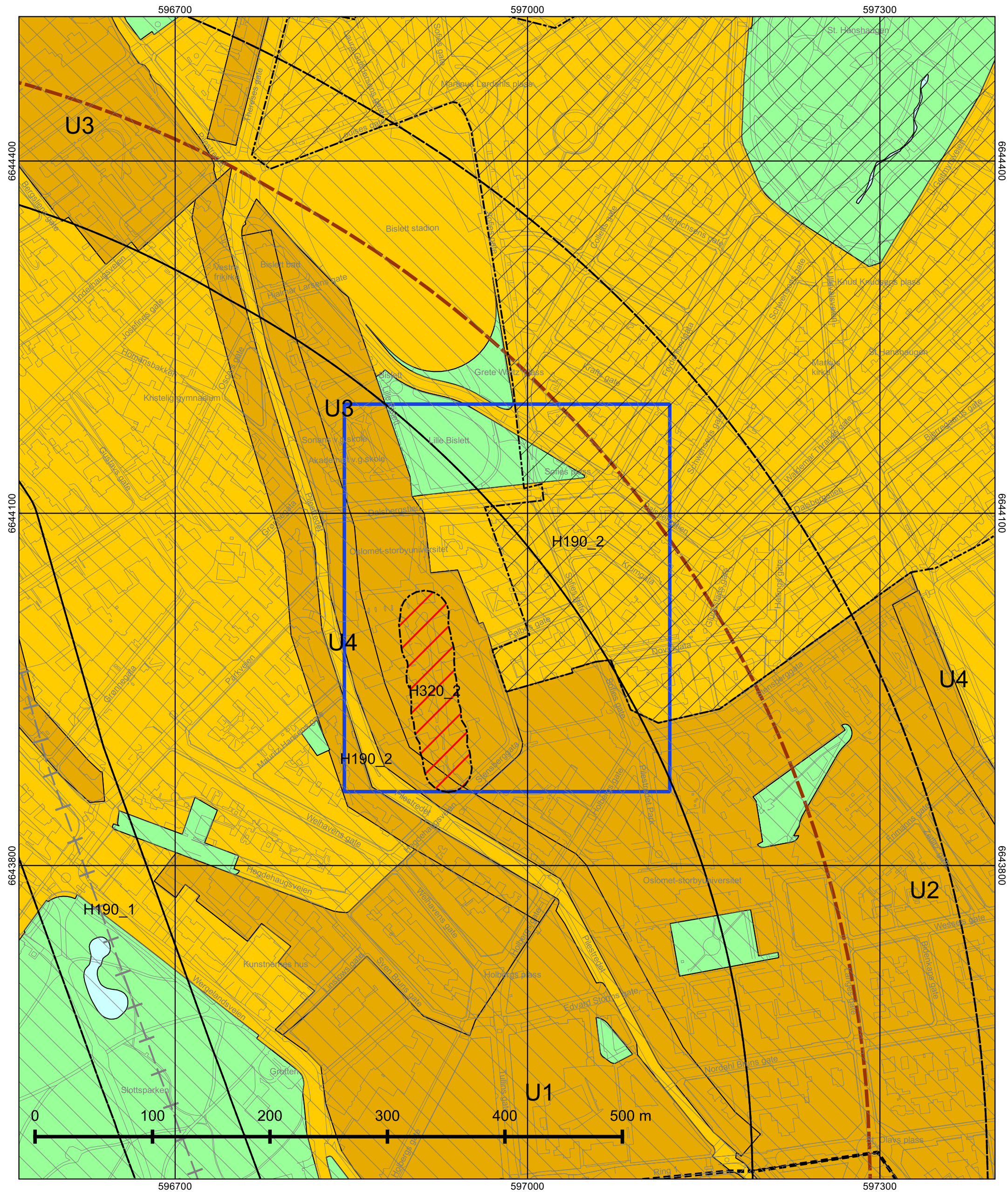
 Bebyggelse som inngår i planen

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157263/86532050

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

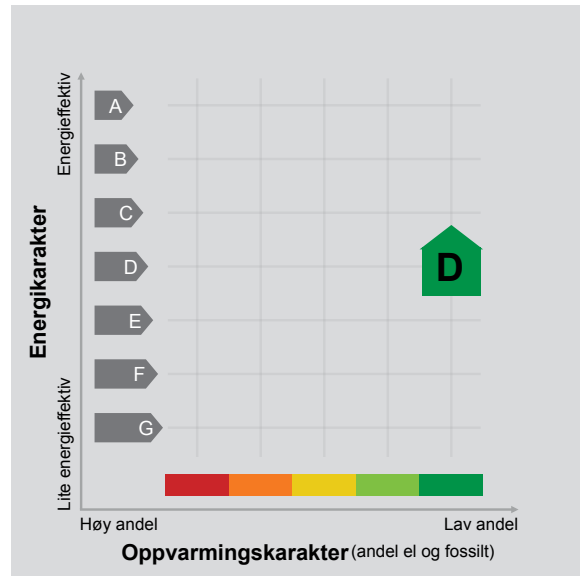


Tegnforklaring - kommuneplan

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	515
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185190
Merkenummer	Energiattest-2025-232825
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1997

Bygningsmateriale:

BRA: 56

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Falbes gate 18B	81185190	H0201	25	0	
Falbes gate 18B	81185190	H0301	47	0	
Falbes gate 18B	81185190	H0401	69	0	
Falbes gate 18B	81185190	H0501	91	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	16 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	56 m ²
Totalt BRA	56 m ²
Oppvarmet luftvolum	134 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	206,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	5.7.2018
--------------------	----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.009
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,1 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	9,5 kWh/år
--------	------------

Pumper	1,8 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

TotaltNettoEnergibehov	146,1 kWh/år
------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 104 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,57 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 853 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,57 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 104 kWh/år
---	--------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 777 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	6 327 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	9 104 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %
--------------------------------------	--------



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 garasjelegget 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 forsikringselskap 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 forsikringselskap 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 søppelhenting, blir stadig fullstendig fylt opp med søppel og andre gjenstander, og det må gjennomføres egne bortkjøringer.

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

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

Styret minner på nytt om at dersom beholderne i søppelrommet som ligger til ens egen oppgang, er fulle, er det bare å bruke et annet søppelrom. Si fra til styret dersom det er vanskelig å finne plass til søppelet, og ikke plasser søppelposer på gulvet. Pappesker skal 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 containere for dette, mens vanlige tomflasker og -bokser skal pantas. Spesialavfall, elektrisk og elektronisk avfall og større gjenstander og annet avfall som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i husholdningsavfallet. For slikt søppel finnes egne ordninger.

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

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

Brannvarslingssystemet

Styret er ikke kjent med reelle branttilløp 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 budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto 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 INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	53
Nøkler	1 400
SUM ANDRE INNETEKTER	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**FINANSINTEKTER**

Renter bank	4 265
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
SUM FINANSINTEKTER	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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 7042 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Caroline Engebråten Kopperstad
FALBES GÅTE 18B

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532050
9180910

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 515

Vi viser til bestilling av 20260505 for FALBES GATE 18B.

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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



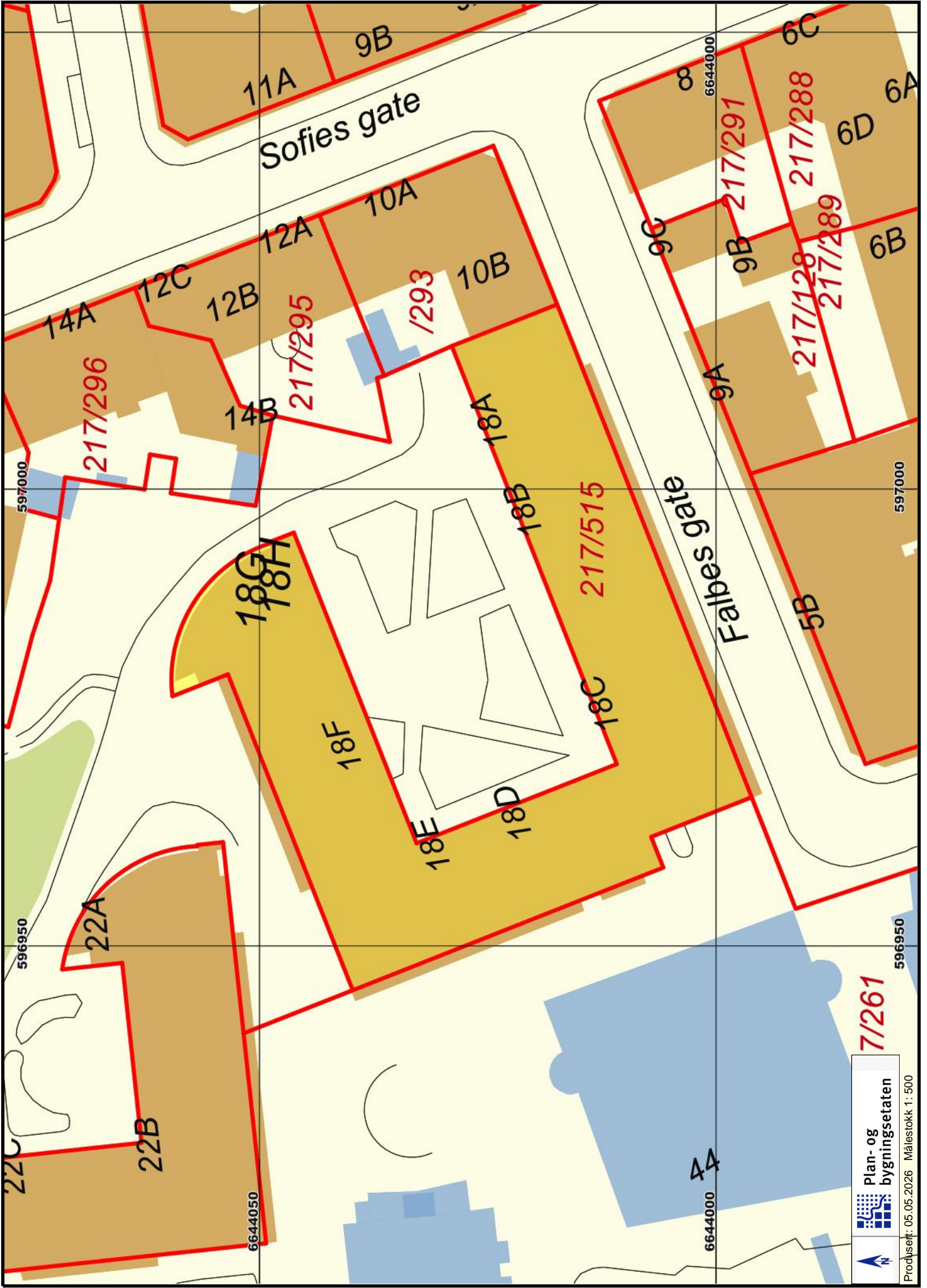
Plan- og bygningsetaten

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



Sofies gate

Falbes gate

597000

596950

22C

6644050

22B

14A
217/296

12C
12B
217/295

14B

18G
18H

18F

18E

18D

10B

18A

18B

217/515

18C

9C

9A

9B

5B

217/128

217/289

217/288

6C

6D

6B

6A

6644000

597000

596950

7/261

Plan- og bygningsetaten



Produisert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500

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 sameiebrøkenes 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. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

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

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille 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 framtreddende 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 godkjenning.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

§ 15 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16 Betaling av felleskostnader

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

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

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

Hver eierseksjon skal svare med en sikkerhetsobligasjon på 1 G for fremtidige utgifter til fellesskapet. For 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
Byggestart

200000630 18

Dyrvik Arkitekter A.S.
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 02 JAN 2001

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver.



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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

KVARTS ARKITEKTER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Deres ref.: Kristian Vårvik

Vår ref.: 201703575-33
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Celine Jødal

Dato: 18.09.2019

Arkivkode: 531

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

Midlertidig brukstillatelse 1 - Falbes gate 18 A - G

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

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

Gjenstående arbeider

- Takterrasse tilknyttet leilighet 2A71.

Vilkår i den videre prosessen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201703575>

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Følg saken på Saksinnsyn

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2019 av:

Celine Jødal - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:

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

POWWOW ARKITEKTER AS
Schweigaards gate 34C
0191 OSLO

Deres ref.:
NIKOLAJ ZAMECZNIK

Vår ref. (saksnr.):
201703575 - 81
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Celine Jødal

Dato: 26.06.2023

Adresse: FALBES GATE 18 A-G

Eiendom: 217/515/0/0

Tiltakshaver: EIERSEKSJONSSAMEIET
FALBESGATE 18

Søker: POWWOW ARKITEKTER AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

Kopi til:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

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

16 JAN. 2003

Dato:

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

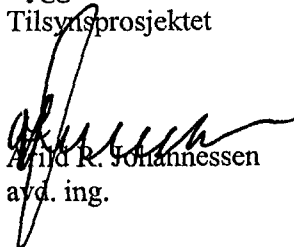
Ferdigattest


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


Arvid R. Johannessen
avd. ing.


Hans Andersen
Saksbehandler

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



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22



BYGNING 1
FELT G

BYGNING 2
FELT H

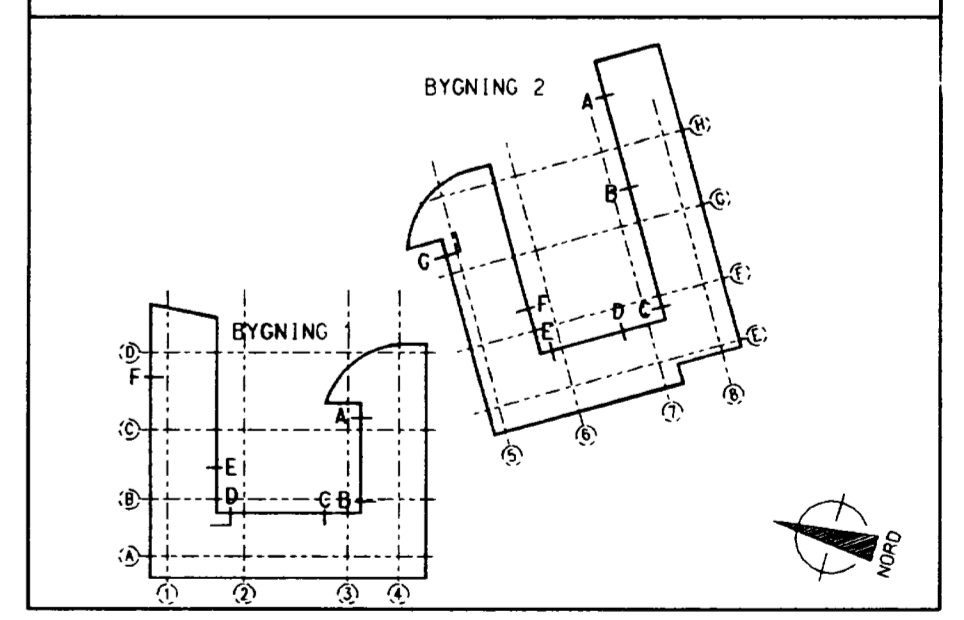
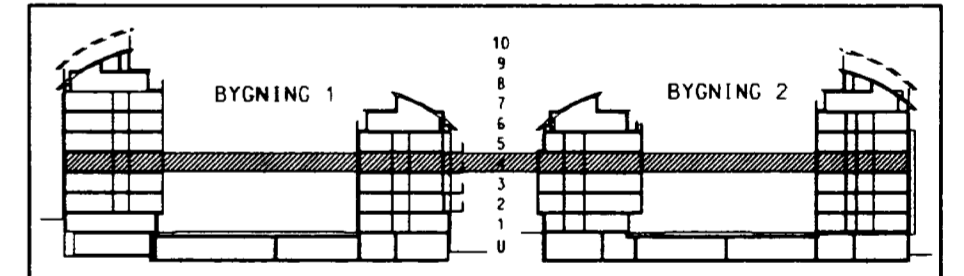
ALLE LEILIGHETS- OG HYBELSKILLER UTFØRES A60
ALLE DØRER MOT TRAPPEROM SKAL VÆRE MIN. B305
HVIS IKKE ANNET ER GITT

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

TEGNINGSNR.:	REV. INDEX:
A 11 040	C

STATUS:
REVIDERT BYGGEMELDING

FRYDENLUND BOLIGER



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

SKANSKA

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C 111
0458 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.:	REV. INDEX:
A 11 040	C

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.07.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Likelydende brev sendt til:

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

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Falbes gate 18B

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min	0.3 km
Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	3 min	0.3 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

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min	0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min	1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser	6 min	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min	1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min	0.4 km
Heltberg Bislett	6 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

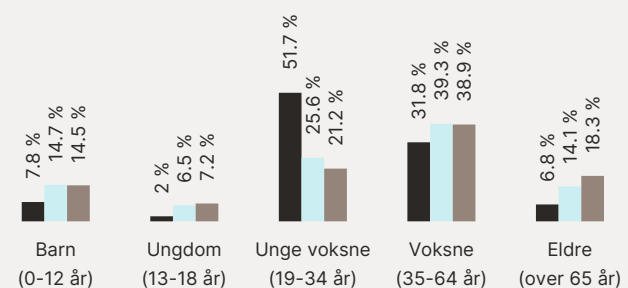


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	2 min	0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	3 min	0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min	0.3 km


Dagligvare


Bunnpris Bislett Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km

Primære transportmidler



-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss



 Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

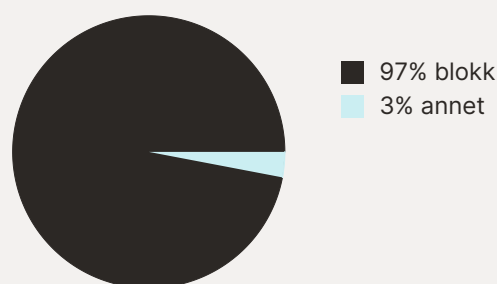
 Lille bislett 3 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km

 Nye Bislett stadion, innendørs friidrett 4 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.3 km

 SATS Bislett 5 min 

 Treningshuset 8 min 

Boligmasse






«Nærhet til sentrum og t-bane som fører en greit til marka og strand/sjø. Trygt område»

Sitat fra en lokalkjent

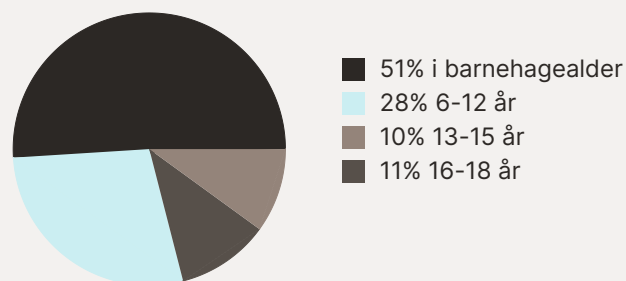


Varer/Tjenester

 St.Hanshaugen Senter 11 min 

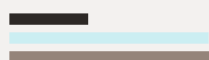
 Vitusapotek Holbergs Plass 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

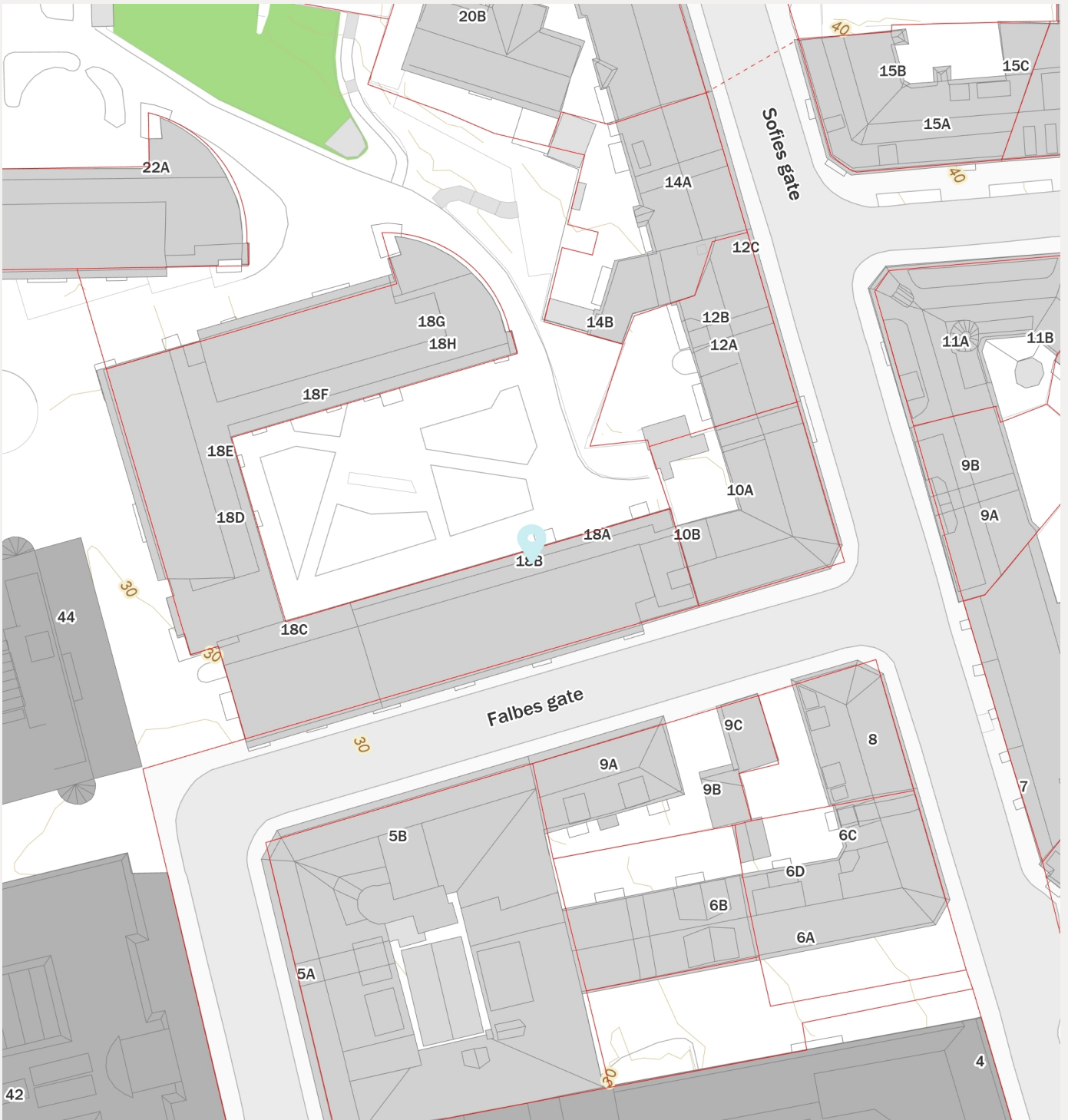


0% 61%

■ Bislett
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Falbes gate 18B

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Høflige 59/100

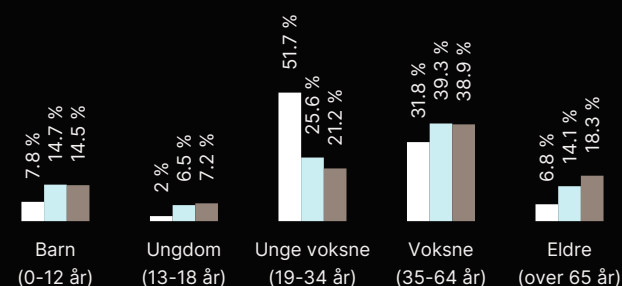
Offentlig transport

Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min	0.3 km
Frydenlund Linje 1N, 2N, FB5A, FB5B, 11N, 19N	3 min	0.3 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

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min	0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min	1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10...) 408 elever, 30 klasser	6 min	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min	1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min	0.4 km
Heltberg Bislett	6 min	

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	2 min	0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	3 min	0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Bislett Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET FALBESGATE 18

Organisasjonsnummer: 896242342

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ali Sheikh Munir er valgt.

✓ Vedtatt.

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

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som protokollfører ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitne ble Ole foreslått.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mai-Linn Holdt

Øyvind Ytterbøe Brigg

Følgende stilte til valg:

Mai-Linn Holdt

Øyvind Ytterbøe Brigg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mads Olsen

Følgende stilte til valg:

Mads Olsen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549387048

Dokument

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

Underskriverne

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

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

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

