

Falbes gate 18G

Bislett | OSLO
Kr 3 390 000,-

Røisland & Co

– Velkommen til

Falbes gate 18G

Falbes gate 18
Bislett | OSLO

Velkommen til Falbes gate 18A! Lys og arealeffektiv andelsleilighet i fjerde etasje med nytt kjøkken fra 2026. Leiligheten har en sentral beliggenhet i et etablert strøk med kort vei til trikkestoppene ved Dalsbergstien og Frydenlund. Planløsningen utnytter flaten godt med en lys stue som har plass til sofa og spiseplass i åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet ble fornyet i 2026 med glatte fronter, laminatbenkeplate samt stekeovn, platetopp og kjøleskap.
Her bor du sentralt, samtidig tilbaketrukket til - med umiddelbar nærhet til flere parker, treningssenter, kollektivtilbud, shopping og koselige serveringssteder. Leiligheten ligger rett ved OsloMET, samt kort vei til både buss og trikk.

-Varmtvann og fyring, strøm og intrenett inkl.
-Lave omkostninger
-Ingen forkjøpsrett
-Araleffektiv planløsning

Prisantydning: 3 390 000 ,-

Totale omkostninger: 1 900 ,-
Estimert total pris inkl. omk.: 3 391 900 ,-

Felleskostnader pr. mnd: 2 300 ,-
Andel fellesformue: 7 311 ,-

Eierform: Andel
Byggeår: 1989

BRA-i/BRA total: 21/21 m²
Etasje: 4
Antall rom: 1

Oppdragnsummer: 3-0131/26

Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal
Tittel: Eiendomsmegler
Mobil: 481 34 527
E-post: anne@roislandco.no





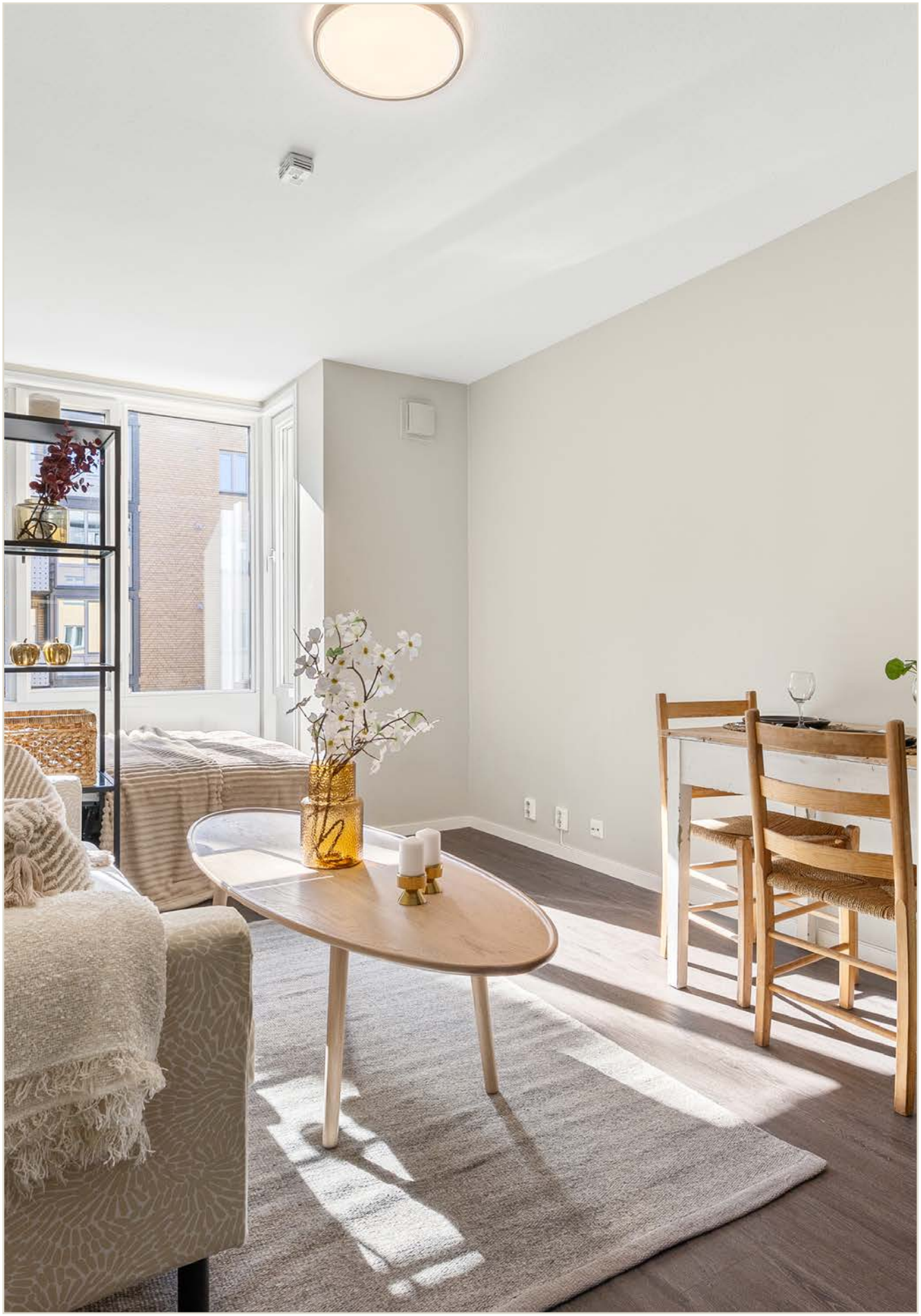
Denne boligen presenteres av



Anne Heidi Rødal

Ansvarlig megler: Anne Heidi Rødal
E-post: anne@roislandco.no
Telefon: 48134527

Avdeling boligsalg
Orgnr: 994194410
Telefon: 21 04 32 32
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo



Oppholdsrommet har en fleksibel planløsning med plass til både sofagruppe og spisebord.





Kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i laminat.



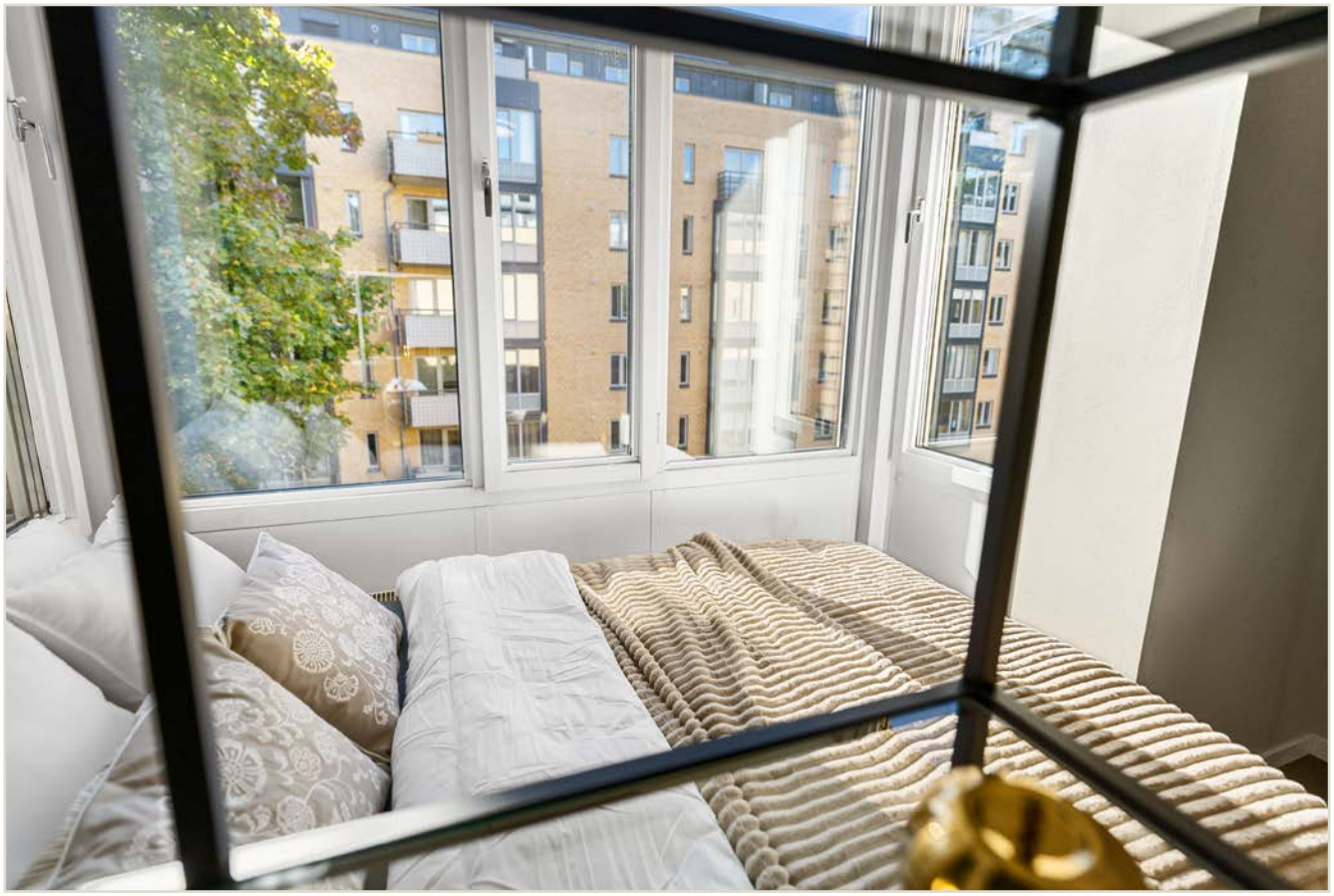
Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn og eget vindu som slipper inn dagslys.



Hyggelig spiseplass ved kjøkkenet med integrert stekeovn i praktisk høyskap.



Soveplassen er skjermet mot stuen med en åpen reolløsning.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og utsyn mot bakgården.



Flislagt bad med dusjhjørne, og servantmøbel



Baderommet har speilskap med belysning og vegghengt radiator tilknyttet sentralvarme.



Til leiligheten medfølger et praktisk oppbevaringsskap i felles gang.



Skjermet felles bakgård med gressplen, beplantning og sittebenker.



Bistroen Kolonialen Bislett i Sofies gate ligger like rundt hjørnet.



Lokale forretninger og servicetilbud preger nærområdet like ved Bislett stadion.



Godt Brød på Bislett byr på ferske bakervarer og uteservering.



Thereses gate har et variert utvalg av kaféer, nisjebutikker og spisesteder.



Kaffebrenneriet på hjørnet ved Sporveisgata, rett ved Stensparken.


P
09 - 20
(09 - 20)
Mot avgift
unntatt med
beboerkort
Sone B
Takstsone 2300
ELDHUSET
BIGLETT
BBQ BAR
BBQ
BAR
OPEN
SOUTHERN STYLE
BBQ


BBQ
BAR & GRILL
ELDHUSET
ELDHUSET
coop mega
7-22 (20)
Lille Bip
Innkjøring forbudt
Parkering forbudt



Nabolaget byr på populære spisesteder som St. Lars i Thereses gate.



Kort vei til trikkeholdeplassene ved Frydenlund og Dalsbergstien.

Falbes gate 18A
– Alt du trenger å vite

Adresse
Falbes gate 18A, 0170 OSLO

Matrikkel
Gnr. 217, bnr. 515– andel nr 20

Eier
Selger: Falbesgate 18 Holding AS

Områdebeskrivelse
Falbes gate 18 ligger sentralt og attraktivt til på Bislett, like ved det åpne og bilfrie universitetsområdet på Frydenlund. Her bor du midt i et av byens mest etablerte nabolag, der klassiske bygårder, brosteinsgater og et pulserende byliv møter rolige sidegater. Like utenfor porten finner du et variert tilbud av spisesteder og kaffebarer, inkludert nabolagsrestauranten Kolonialen Bislett i Sofies gate, samt hyggelige møtesteder og bakerier langs Thereses gate og Dalsbergstien.

I hverdagen er alle nødvendige fasiliteter innen kort rekkevidde til fots. Både Coop Mega og søndagsåpen Bunnpris ligger en kort gåtur unna, sammen med apotek og spesialforretninger. For rekreasjon og friluftsliv byr nærområdet på flere flotte grøntområder. De rolige hageanleggene i Pilestredet Park ligger like ved, mens St. Hanshaugen, Stensparken og Slottsparken alle kan nås på under ti minutter til fots for søndagsturer, piknik og utsikt over byen. Treningstilbudet er usedvanlig godt med Bislett Stadion like ved, som byr på helårs løpetilbud både ute og inne, i tillegg til tradisjonsrike Bislet Bad og flere moderne treningssentre i nabolaget.

Kollektivtilbudet i området er svært godt utbygd. Fra trikkestoppene på Frydenlund og Dalsbergstien, kun få minutters gange unna, går trikkelinje 17 og 18 direkte mot Jernbanetorget, Majorstuen og Blindern. For videre reiser er knutepunktet ved Nationaltheatret stasjon en spasertur på rundt ti til tolv minutter unna, med tilgang til alle byens T-banelinjer, regiontog og Flytoget.

Tomt
Borettslaget har en eiet tomt. Fellesarealene er opparbeidet med et skjermet og pent gårdsrom bestående av plenarealer, trær og prydbusker, asfalterte og hellelagte internveier med kantstein, sittegrupper samt lekeplass med sandkasse og lekeapparater. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Areal og innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer et skap i fellesgang. Det følger ikke med bod til boligen.

Byggningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Det følger med et skap i fellesgang. Ikke medregninger i BRA
Det følger ikke med bod til boligen.

Boenheten inngår i et bygg med flere hybelenheter. Det er sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr. Boenheten fremstår som egen branncelle. Rømning skjer via trapperom. Boligen ligger i 4. etasje.

Standard
Funksjonell ettromsleilighet beliggende i fjerde etasje i en boligblokk fra 1989. Boligen har en arealeffektiv planløsning der oppholdsrommet ble fornyet i 2026 med nytt laminatgulv, malte overflater og en ny kjøkkeninnredning. Oppvarming og varmtvann forsynes via sentralanlegg.

Entré:
Inngangsdøren er en brann- og lydklassifisert dør som leder inn til entréen. Rommet fungerer som boligens bindeledd og gir direkte adkomst til både badet og stuen.

Stue:
Oppholdsrommet har en åpen løsning mot kjøkkenet og ble oppgradert i 2026 med nytt laminatgulv og nymalte overflater på vegger og i himling. Store vindusflater gir godt med naturlig lys til rommet og vender ut mot grønne omgivelser. Planløsningen gir plass til sittegruppe, spisebord og en adskilt soveplass i rommets nisje. Rommet varmes opp med radiator på vegg tilknyttet sentralvarme.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har en innredning fra 2026 med glatte, lyse fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med platetopp med to kokesoner, stekeovn og kjøleskap. Det er ventelator med kullfilter og det ble i 2026 etablert to nye elektriske kurser til kjøkkenet med fremlagt samsvarserklæring.

Bad:
Badet har flislagte vegger, flislagt gulv med og malt innvendig tak. Rommet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Badet er oppgradert i nyere tid. Beboere har tilgang til felles vaskerom i etasjen.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv fra 2026 i oppholdsrom og fliser på gulet på badet.
Vegger: Malte plate- og betongflater fornyet i 2026, samt fliser på bad.
Himling: Malte flater og malt innvendig tak.

Lagring:
Det følger med et skap i fellesgang. Det følger ikke med ekstern bod til boligen.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Bebyggelse
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.09.2026.

Bygning:
Leilighet i boligblokk fra 1989. Bygningen er oppført i 1989, og konstruksjoner samt tekniske installasjoner er i hovedsak fra denne perioden dersom de ikke er fornyet. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vinduer:
Det er trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Årstall: 1989. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Dører:
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

Trapper/adkomst:
Rømning skjer via trapperom. Boligen ligger i 4. etasje.

VVS-installasjoner:
Vannrør på vegg, stoppekran i badet. Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og eldre våtromsløsning for gulv og vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Tekniske detaljer:
Det er sentral varmtvann og sentral varme. Radiator på vegg. Sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn, og det er derfor foretatt en forenklet vurdering av anlegget, jf. § 2-18 andre og tredje ledd.

Opplysninger fra eier/kontaktperson: Anlegget er opprinnelig fra byggeåret 1989. Det ble i 2026 etablert to nye kurser til kjøkken. Eier har ikke gitt opplysninger om sikringene løses ut ofte, eller at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, og at det finnes kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

Ved visuell kontroll er det ikke observert brunsviding på plugg til varmtvannsbereder ikke observert tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabler er tilstrekkelig festet. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette så langt dette lot seg kontrollere uten å fjerne kapslinger.

Det er utført endringer på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring for arbeidet er fremlagt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Vanntett sjikt, membran og sluk, Bad | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig

kondensering av enkelte vindusglass. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne. Eldre vinduer med lavere isolasjonsevne og lydisolering. Hovedsakelig årsaken til kondens ved lavere temperatur.

- Dokumentasjon for våtrom, Bad | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Innvendige vannledninger | Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom, Bad | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade). Det kan foreligge skjult fukt eller skade i tilliggende konstruksjoner som ikke er avdekket. Forholdet må ses i sammenheng med at våtrommet uansett er anbefalt totalrenovert.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.
El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Selger har kommenter dette i egenerklæringsskjema

Tidligere felles kjøkken i etasjen er tildelt den ene andelen, jfr tegninger og andelsdokumenter.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
Ja.
Lagt påstøp og fliser på gulv. Nytt garnityr.
Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
Nei.
Er forholdet byggemeldt?
Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
Ja.
2 nye kurser ifb med installasjon av ny kjk innredning.
Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Elektroinstallasjon AS
Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Nei.

Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring datert 16.01.2003. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for bruksendring, datert 02.01.2001.
- Ferdigattest for etablering av takterrasser og mer, datert 26.06.2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 16.10.1995, som ikke stemmer med dagens bruk. Andel nr. 1, 10, 16 og 22 har fått en eksklusiv bruksrett til bestemte deler av det som i de opprinnelige seksjoneringstegningene for eiendommen er definert som fellesarealer. Dette gjelder deler av kjøkken/stue og enkelte deler av felles gang. Hvilke områder dette gjelder er vist på tegningene som følger med som vedlegg til disse vedtektene

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Borettslaget og andelseierne disponerer ikke parkering, og alle rettigheter til parkering tilligger stifter av borettslaget.

Oppvarming
Sentralvarme og elektrisitet. Radiator på vegg og elektriske varmekabler på badet.

Energikarakter
B

Energifarge
Ikke angitt

Eiendommens utgifter
Strøm, varmtvann/fyring, tv/bredbånd, felles lån, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett.

Informasjon om borettslaget
Borettslagets navn er FALBES GATE 18 G BORETTSLAG, org.nr. 934282906.

Lånebetingelser fellesgjeld:
«Det er pr. 07.09.2026 ingen lån registrert på borettslaget.
Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.
Styregodkjennelse: Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.
Vedtekter: Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Beboernes forpliktelser: Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer.
Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, og ved mistanke straks melde skriftlig fra til styret. Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av vedlikeholdsarbeid og ettersyn.
Regnskap / budsjett: Regnskap og budsjett kan oversendes av megler på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: underskudd (kr -682 593,-)
- Driftsinntekter for 2025: kr 746 098,-
- Driftskostnader for 2025: kr 891 798,-
- Finanskostnader for 2025: kr 540 103,-
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 177 202,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 996 104,-
- Budsjettert driftsresultat for 2026: kr -9 722,-
(driftsinntekter kr 757 333,- og driftskostnader kr 767 055,-)

Borettslagets forsikringsselskap er Borettslaget deler felles bygningsforsikring med Eierseksjonssameiet Falbesgate 18. Obos må kontaktes vedr. opplysninger. med polisenummer: .

Regulering
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og allmennyttig formål (barnehage) i 1. etasje (felt H) og fellesareal (gårdsrom) (felt K), i henhold til reguleringsplan V150999, Mindre vesentlig endring av S-3329, Felt H - Falbes gate 18, vedtatt 15.09.1999. Bestemmelsene tillater boligbebyggelse med etasjetall på 6 etasjer med en tilbaketrukket 7. etasje. I 1. etasje mot nord skal det innpasses en barnehage på 4 avdelinger for 55 barn.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan S-3329 (Frydenlundområde. Endret reguleringsplan med reg. best. for Pilestredet 52 m.fl.), vedtatt 28.10.1992. Nyere og mer spesifikke bestemmelser for eiendommen fremgår av plan V150999.
- Reguleringsplan V250598 (Mindre vesentlig endring av S-3329), vedtatt 25.05.1998.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen fra 2015 til 2030 (plan-ID Kommuneplan 2015-2030), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (GNR 217, BNR 515):

1997/55252-1/105 10.09.1997 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR 1 - 137

2011/787428-1/200 29.09.2011 ** DIVERSE PÅTEGNING
Redskapsboden tilhørende seksjon 3 som tilleggsdel, omgjøres til å bli fellesareal

Heftelser på andelen (Andelsnr. 20):

2026/81133-1/200 22.01.2026 PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 25 000 000
PANTHAVER : BIEN SPAREBANK ASA
ORG.NR: 991 853 995
ELEKTRONISK INNSENDT

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Adgang til Utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Diverse
Andel nr. 1, 10, 16 og 22 har fått en eksklusiv bruksrett til bestemte deler av det som i de opprinnelige seksjoneringstegningene for eiendommen er definert som fellesarealer. Dette gjelder deler av kjøkken/stue og enkelte deler av felles gang. Hvilke områder dette gjelder er vist på tegningene som følger med som vedlegg til vedtektene

Formuesverdien er ikke mulighet å innhente, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom selger anses som profesjonell part ved salg av nyoppført bolig:
Loven regulerer forhold hvor næringsdrivende er pliktig til å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som blir solgt innen seks måneder etter ferdigstillelse. Etter bestemmelsen i avhl. § 2-11, må næringsdrivende stille garanti for sin oppfylling av avtalen på linje med garantibestemmelsen i bustadoppføringsloven § 12.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Omkostninger ved kjøp
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
1: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-
2: Tinglysningsgebyr pant og pantattest: Kr. 545,-

Totale omkostninger: Kr. 1 900,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning: Kr. I tillegg kommer valgfri Boligkjøperforsikring hos HELP Forsikring AS:

Borettslag/aksjeleilighet: kr. 4 400,-
Selveierleilighet/rekkehus: kr. 7.900,-.
Ene-/tomannsbolig/tomt: kr. 12 200,-

Kjøper har også muligheten til å velge Boligkjøperforsikring PLUSS til kr. 10.700,- med et årlig abonnement på kr. 2.800,-. Se ytterligere informasjon om Boligkjøperforsikring vedlagt i salgsoppgaven.

Tilbud om lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

Hvitvaskingsreglene
Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er pålagt å gjennomføre kundetiltak overfor både selger og kjøper. Dette omfatter blant annet legitimasjonskontroll og kartlegging av reelle rettighetshavere, og kundeforholdet skal følges opp løpende gjennom hele oppdraget. Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder det samme overfor både videreselger og ny kjøper.

Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen, herunder utbetaling fra klientkonto. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor kjøper, kan Røisland & Co Eiendomsmegling AS verken bistå med gjennomføringen av handelen eller forestå oppgjør. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor selger, må oppdraget avvikles. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvensene av dette, og kan ikke opplyse partene om at undersøkelser eller rapportering pågår.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og ordinær Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.400,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- i honorar for ordinær Boligkjøperforsikring.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan

bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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

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

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

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

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:
Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptrer som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

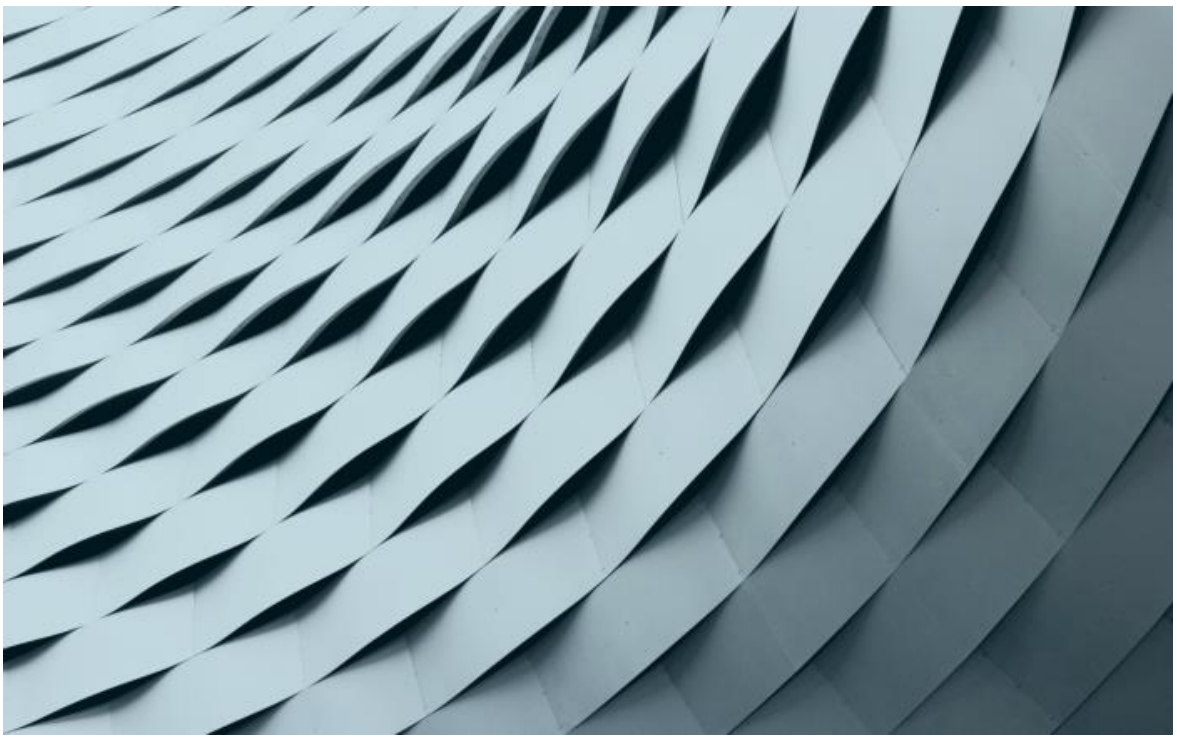
Vedlegg salgsoppgave
Nabolagsprofil
Planskisser Vedlegg til vedtektene
Vedtekter for Falbes gate 18 G Borettslag
Innkalling Ordinær generalforsamling
PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Falbes Gate 18 G Borettslag
2026-09-07 567-20 Megleropplysninger
Falbes gate 18 - Bruksendring 1 etg - Ferdigattest - 2001
Falbes gate 18 A-G
Tilstandsrapport
Energiattest-
Budsjettforslag 2026

Salgsoppgavedato
17.09.2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Falbes gate 18 G, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 515
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 21 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11484-2297 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** FP4202

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas B. Vogt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Thomas B. Vogt
Uavhengig Takstingeniør
thomas.vogt@tek-norge.no
905 24 720

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1989.

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder:
entré, bad, stue/kjøkken.

Boligen fremstår i en gjennomgående normal tilstand i forhold til alder, men har enkelte bygningsdeler med avvik som krever tiltak. Det er lavt til moderat oppgraderingsbehov utover våtrommet, som har behov for totalrenovering. Videre fremstår overflater og innredning i hovedsak som godt vedlikeholdt og fornyet.

Bygningen er oppført i 1989, og konstruksjoner samt tekniske installasjoner er i hovedsak fra denne perioden dersom de ikke er fornyet. Sammenlignet med nyere leiligheter må det forventes lavere isolasjonsevne og dårligere energieffektivitet, samt at teknisk utstyr fra byggeåret nærmer seg eller har nådd sin forventede levetid.

Kjøkkeninnredningen er fornyet i 2026, og det er nyere overflater i oppholdsrom samt nye elektriske kurser til kjøkken, noe som reduserer det umiddelbare oppgraderingsbehovet for disse delene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon -
ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv av laminat.
Veggene er kledd med plater
og betong med malte flater.
Etasjeskiller og bærende
konstruksjoner er av betong.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997
Bad fra byggeåret, ingen dokumentasjon er forevist.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har løstliggende banemembran under
påstøp på gulv og eldre våtromsløsning for gulv og vegg.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen
av sluket til toppen av membran
ved dørterskelen er over 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant,
toalett og dusjvegger/hjørne.
Tilgang på separat vaskerom.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2026 med
glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap,
platetopp m/2 plater og stekeovn.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør på vegg, stoppekran i badet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er sentral varmtvann og sentral varme.
Radiator på vegg.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999
og det er ikke gjort endringer etter dette.
2 nye kurser til kjøkken.
Sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

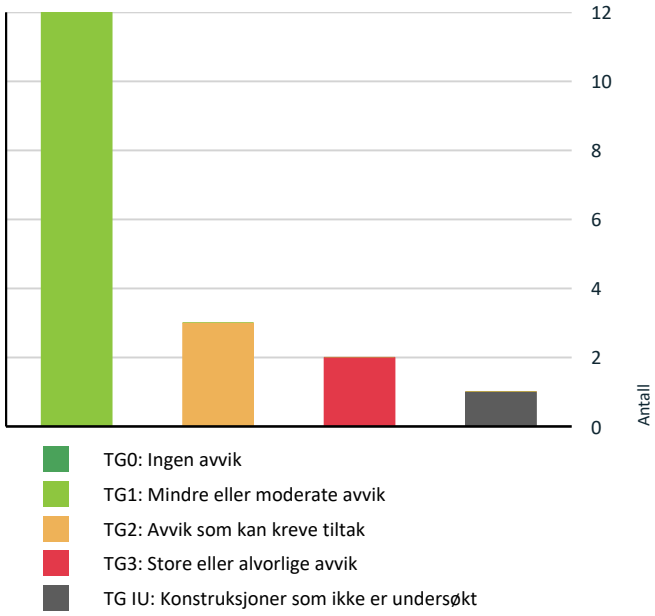
Boligbygg med flere boenheter

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

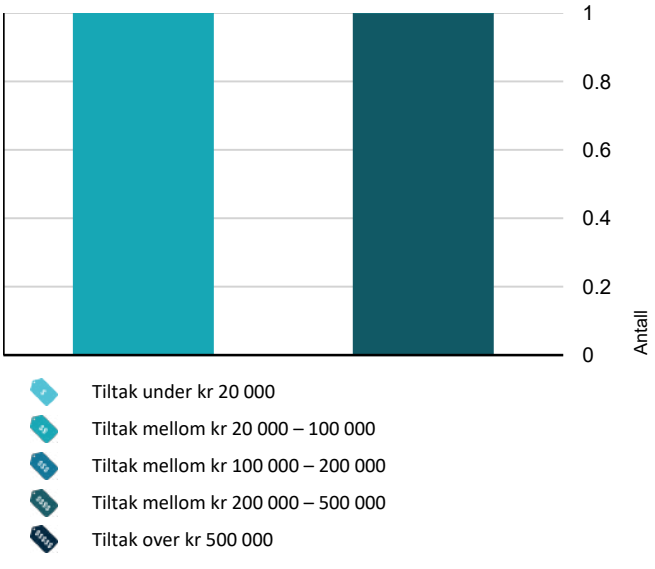
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som inngår i borettslagets fellesareal – takkonstruksjon og taktekking, yttervegger, byggegrunn, grunnmur, drenering og terreng – er ikke vurdert, jf. §§ 2-9 femte ledd, 2-11 tredje ledd, 2-16 femte ledd og 2-17 andre ledd. Andelseier har etter borettslagets vedtekter ikke vedlikeholdsplikt for disse bygningsdelene, og de har ikke særlig nær tilknytning til den aktuelle boenheten. Vinduer og ytterdør er vurdert, da § 2-12 ikke har tilsvarende unntak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

Eldre vinduer med lavere isolasjonsevne og lydisolering. Hovedsakelig årsaken til kondens ved lavere temperatur.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med laminatgulv.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med plater og betong med malte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, ingen dokumentasjon er forevist.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er normalt fall i nedslagsfelt og flatere gulv utenfor dusjsonen.
Målt fall med krysslaser i badet.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og eldre våtromsløsning for gulv og vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Tilgang på separat vaskerom.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Våtrommets vegger mot tilstøtende rom inngår i bygningskonstruksjon av betong, og hulltaking kan derfor unnlates, jf. § 2-2 fjerde ledd. Øvrige vegger er yttervegg eller grenser ikke mot våtsone. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert medProtimenter MMS 3 på vegger ved dusjsone. Målingene viste ingen fuktgang i våtsone i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det kan foreligge skjult fukt eller skade i tilliggende konstruksjoner som ikke er avdekket. Forholdet må ses i sammenheng med at våtrommet uansett er anbefalt totalrenovert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp m/2 plater og stekeovn.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør på vegg, stoppekran i badet.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiator på vegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn, og det er derfor foretatt en forenklet vurdering av anlegget, jf. § 2-18 andre og tredje ledd.

Opplysninger fra eier/kontaktperson: Anlegget er opprinnelig fra byggeåret 1989. Det ble i 2026 etablert to nye kurser til kjøkken. Eier har ikke gitt opplysninger om sikringene løses ut ofte, eller at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, og at det finnes kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

Ved visuell kontroll er det ikke observert brunsviding på plugg til varmtvannsbereder ikke observert tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabler er tilstrekkelig festet. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette så langt dette lot seg kontrollere uten å fjerne kapslinger.

Det er utført endringer på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring for arbeidet er fremlagt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

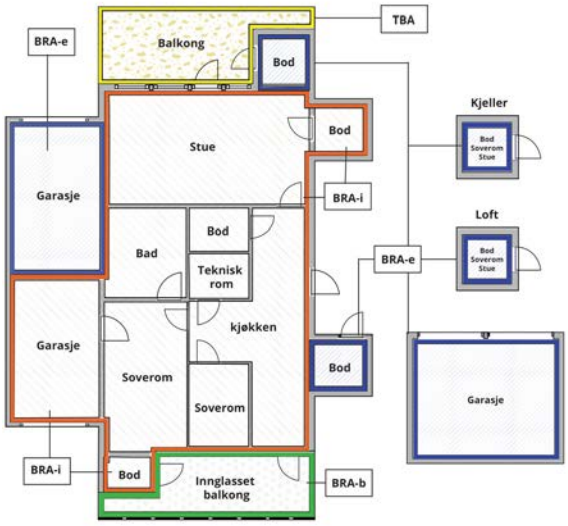
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	21			21	
SUM	**21**				
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Det følger med et skap i fellesgang. Ikke medregninger i BRA
Det følger ikke med bod til boligen.

Boenheten inngår i et bygg med flere hybelenheter. Det er sentralt brannvarslingsanlegg og slukkerutstyr. Boenheten fremstår som egen branncelle. Rømning skjer via trapperom. Boligen ligger i 4. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført nye overflater og 2 nye kurser til kjøkken.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Thomas B. Vogt	Takstingeniør
	Eiers representant	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	515		0	1649.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Falbes gate 18 G

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/FALBES GATE 18 G BORETTSLAG	934282906	H0404		Falbesgate 18 Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		To stikk til kjøkken	Ingen		Nei
Byggetegninger	21.10.2025		Fremvist		Ja

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

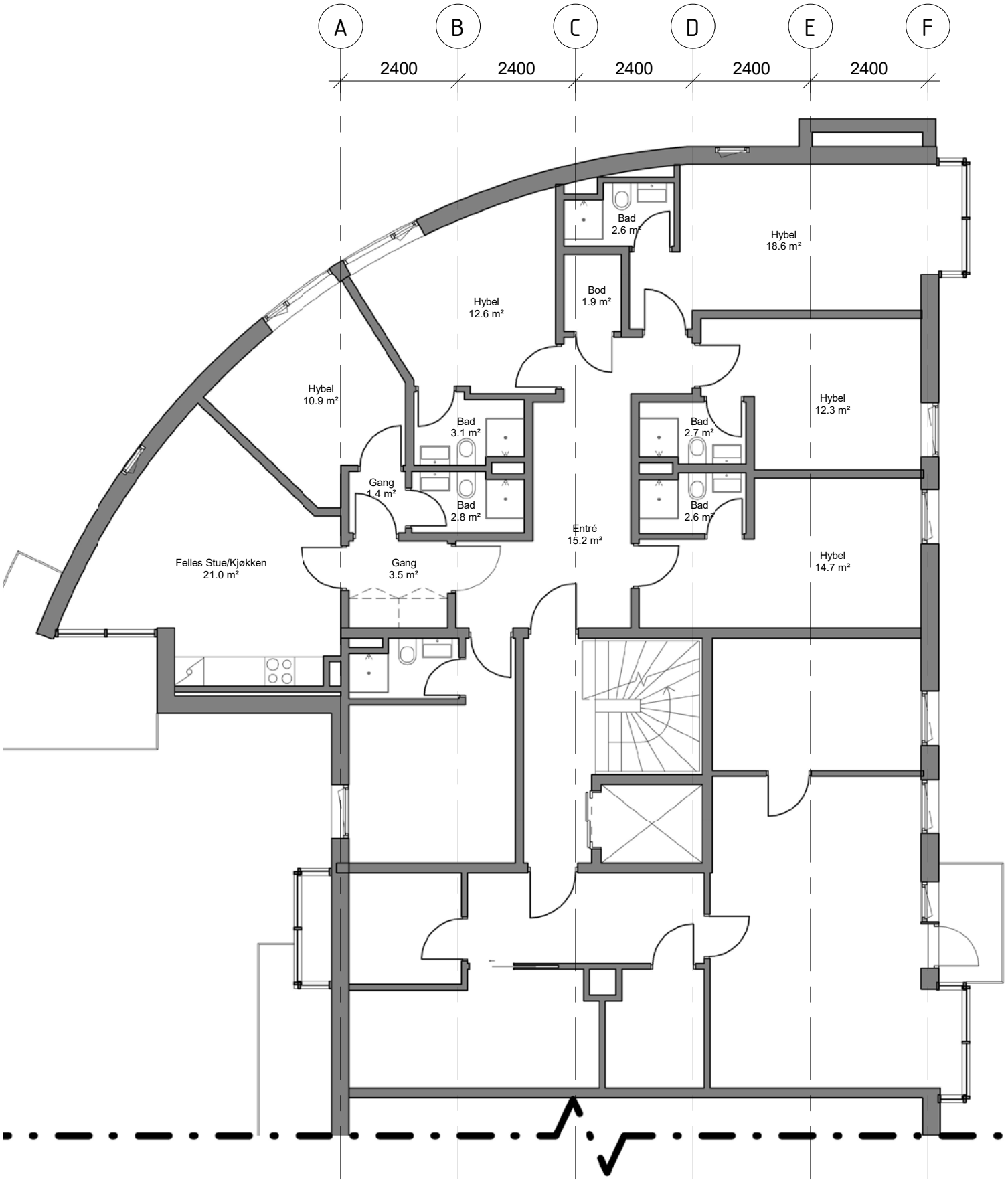
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

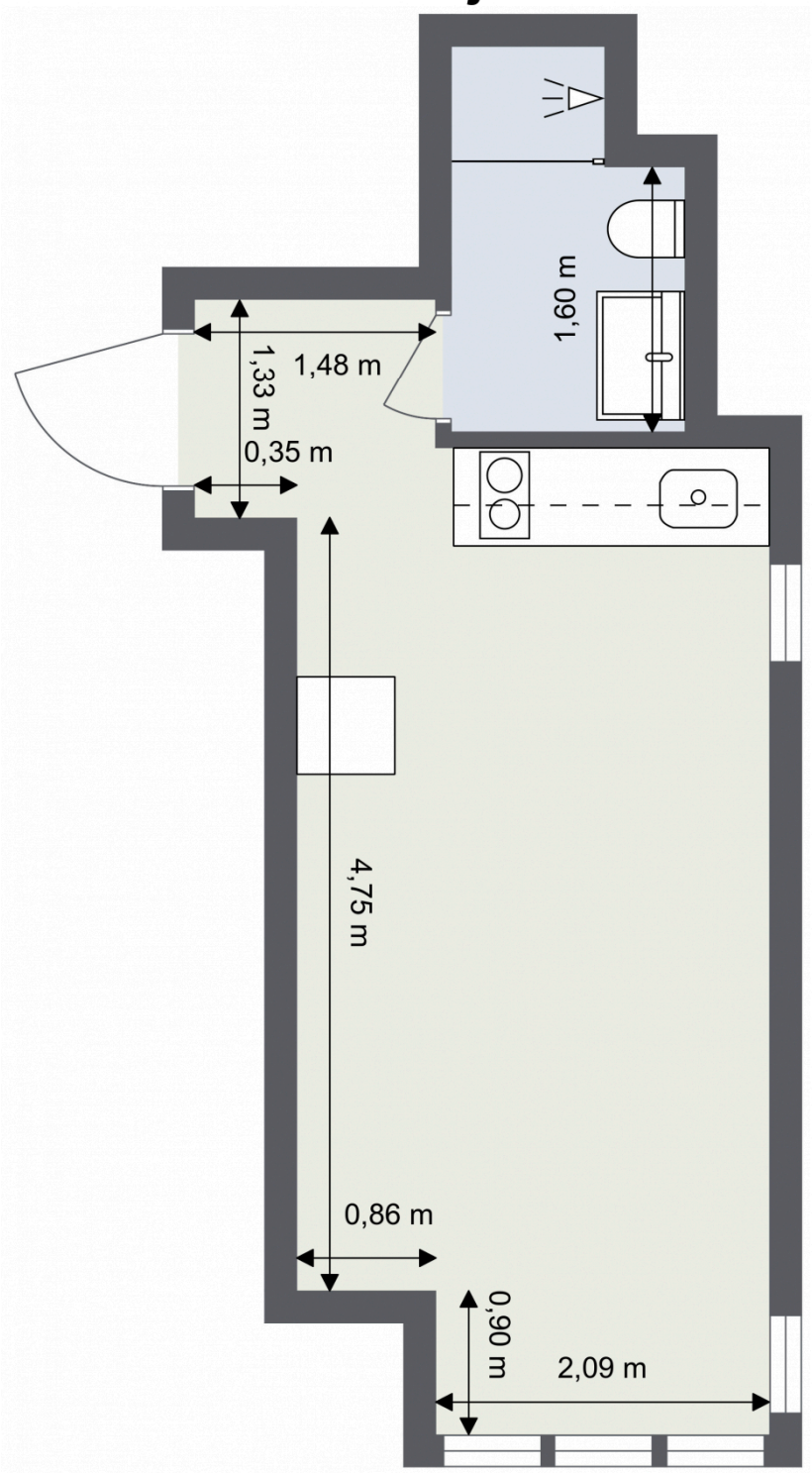
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Falbesgate 18G	A 20 02 101 Plan 02
Tiltakshaver: Hovedstaden AS Gnr./Bnr.: 217 / 515	Som bygget Dato: 09.04.2026

Falbes gate 18
4.etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma | Oppdragsnr.

Adresse: Falbesgate 18G

Postnr.: 0170 Sted: Oslo

Er det dødsbo? ☐ Nei ☑ Ja

Salg ved fullmakt? ☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☑ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2025 Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn: Falbesgate 18 Holding AS Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse: Lagt påstøp og fliser på gulv. Nytt garnityr

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☑ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☑ Ja Beskrivelse 2 nye kurser ifb med installasjon av ny kjk innredning

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Elektroinstallasjon AS

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☑ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Tidligere felles kjøkken i etasjen er tildelt den ene andelen, jfr tegninger og andelsdokumenter.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørso

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Røisland & Co
E-post: anne.horn-hanssen@roislandco.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Falbes Gate 18 G Borettslag**

Megleropplysninger 07.09.2026
Vi viser til forespørsel av 03.09.26

Boligselskap:	Falbes Gate 18 G Borettslag
Organisasjonsnr:	934 282 906
Gnr./bnr:	217 / 515
Eier(e):	Falbesgate 18 Holding AS
Seksjons-/andelsnr:	20
Adresse:	Falbes gate 18G, 0170 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/falbesgate18
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/falbesgate18/practical-info

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Borettslaget deler felles bygningsforsikring med Eierseksjonssameiet Falbesgate 18. Obos må kontaktes vedr. opplysninger.
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Se vedtekter.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.300,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 311	kr 0

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:
Meglerpakke: 5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER FOR FALBES GATE 18 G BORETTSLAG

VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 03.06.2025

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Falbes gate 18 G Borettslag org. nr. 934 282 906 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Falbes gate 18 G, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Falbes gate 18 G gnr. 217 bnr. 515 i seksjonene 20, 42, 64 og 86 i Oslo kommune, som inngår i Eierseksjonssameiet Falbesgate 18 med org.nr. 896 242 342. Sameiet har med forretningsadresse v/OBOS eiendomsforvaltning AS, Hammerborg torg 1, 0179 Oslo.

Borettslaget er ansvarlig for den del av fellesgjelden som tilfaller seksjonene 20, 42, 64 og 86 og etter fastsatt eierbrøk i Eierseksjonssameiet Falbes gate 18, og for øvrige forpliktelser som følger av sameieforholdet i henhold til lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak besluttet av styret / årsmøtet.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 24 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver hybelleilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseiere med bolig i 1. etasje har enerett til bruk av felles korridor og- vaskerom slik inntegnet i 1. etasje på tegning vedlagt disse vedtekter.

(3) Andelseiere med bolig i 2. etasje har enerett til bruk av felles korridor og vaskerom, slik inntegnet i 2. etasje på tegning vedlagt disse vedtekter.

(4) Andelseiere med bolig i 3. etasje har enerett til bruk av felles korridor og vaskerom, slik inntegnet på tegning over 3. etasje vedlagt disse vedtekter.

(5) Andelseiere med bolig i 4. etasje har enerett til bruk av felles korridor og vaskerom, slik inntegnet på tegning av 4. etasje vedlagt disse vedtekter.

(6) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(7) Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i hybelleiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere. All høy musikk er forbudt mellom kl. 17 og 18.30, samt ved under alminnelig nattero.

(7) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Særlig om bruk av fellesarealer som korridor, kjøkken, vaskerom og balkong.

(1) Andel nr. 1, 10, 16 og 22 har fått en eksklusiv bruksrett til bestemte deler av det som i de opprinnelige seksjoneringstegningene for eiendommen er definert som fellesarealer. Dette gjelder deler av kjøkken/stue og enkelte deler av felles gang. Hvilke områder dette gjelder er vist på tegningene som følger med som vedlegg til disse vedtektene.

(2) Felles korridor og vaskerom, med unntak av del av fellesareal som eierne av andelene i ovennevnte punkt har blitt gitt en eksklusiv bruksrett til, er fellesareal i laget og til felles bruk for bestemte andeler i henhold til pkt. 4.1.

Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

(3) Gjenstander tilhørende beboere skal plasseres på henviste plasser på fellesrom.

3.3 Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslaget og Eierseksjonsameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen

3.4 Ordensreglene i Eierseksjonsssameiet

Andelseierne er bundet at ordensreglene i Eierseksjonssameiet og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

  et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- Styret skal legge til grunn en fleksibel og skjønnsmessig vurdering av hva som regnes som tungtveiende grunner for å tillatte utleie av borettslagets andeler.
- ved vurderingen av søknader om utleie vil styret praktisere en fleksibel fortolkning av «tungtveiende grunner». Dette gjelder særlig i borettslagets oppstartsfase hvor flere av andelseiere kan ha midlertidige behov for utleie før videresalg eller før de selv kan ta boligen i bruk som sin egen.
- styret vil som hovedregel godkjenne utleie dersom det ikke foreligget tungtveiende grunner som taler imot.
- hver søknad vurderes individuelt, men styret skal som utgangspunkt være imøtekommende, så lenge formålet og varigheten av utleien ikke strider mot borettslagets formål.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Stifteren av borettslaget og dennes rettsetterfølgere kan fritt leie ut usolgte boliger.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Borettslaget og andelseierne disponerer ikke parkering, og alle rettigheter til parkering tilligger stifter av borettslaget.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller på eierseksjonssameiet. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også kjøkken, vaskerom og korridor som er fellesareal i sameiet. Vedlikehold må utføres slik at fellesrom holder alminnelig god standard.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, så langt denne plikten ikke ligger på eierseksjonssameiet i henhold til sameiets vedtekter.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslaget og i eierseksjonssameiet, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12. Styret

12.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer. Styret representerer borettslaget i eierseksjonssameiet anliggender.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er

oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

14.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

14.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

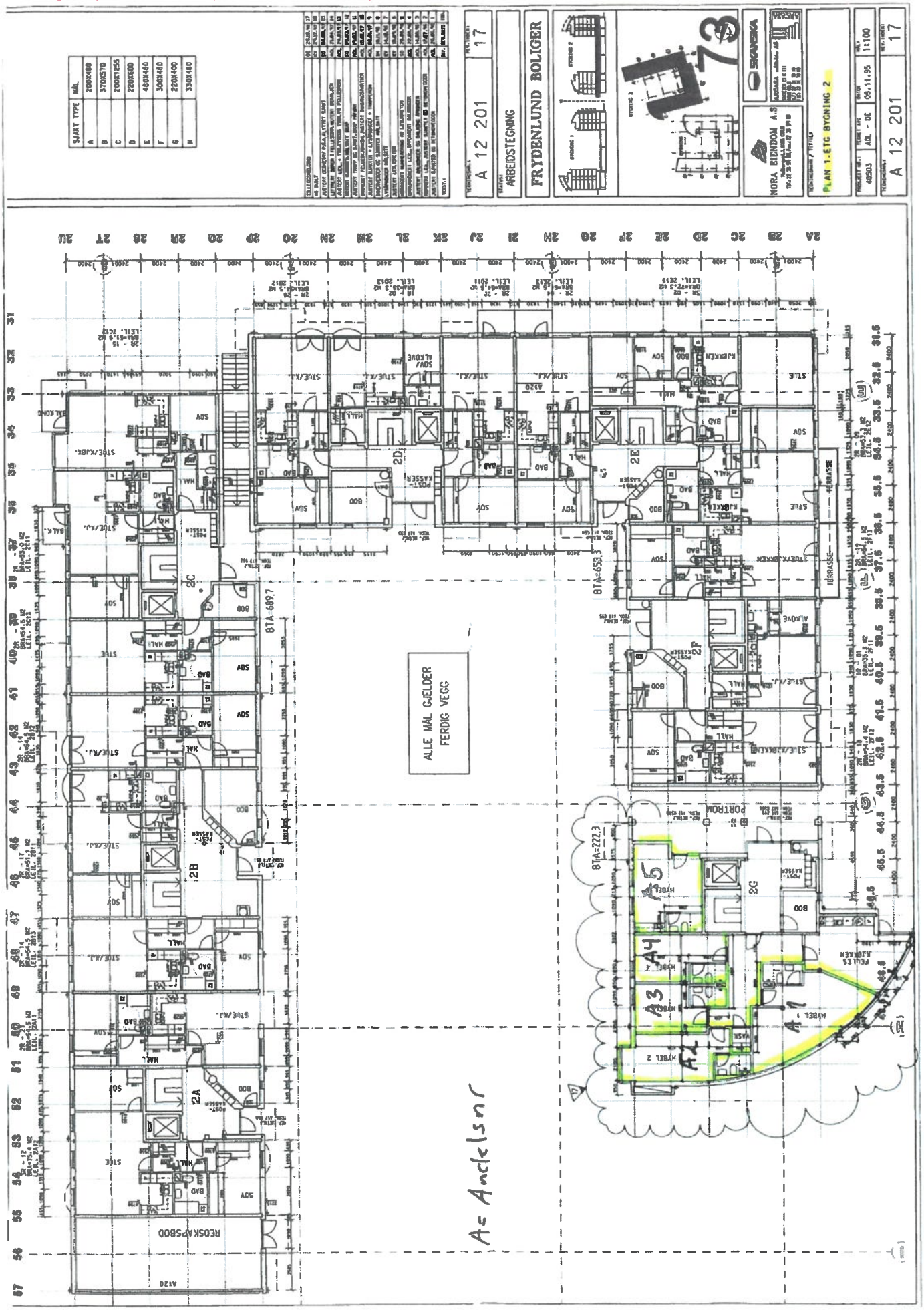
15.2 Vedtak til ugunst for stifter av borettslaget

Bestemmelser som gjelder stifters rettigheter kan ikke endres uten samtykke fra stifter av borettslaget. Det kan heller ikke fattes vedtak med negativ betydning for stifter så lenge stifteren eier andeler i borettslaget.

15.3 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

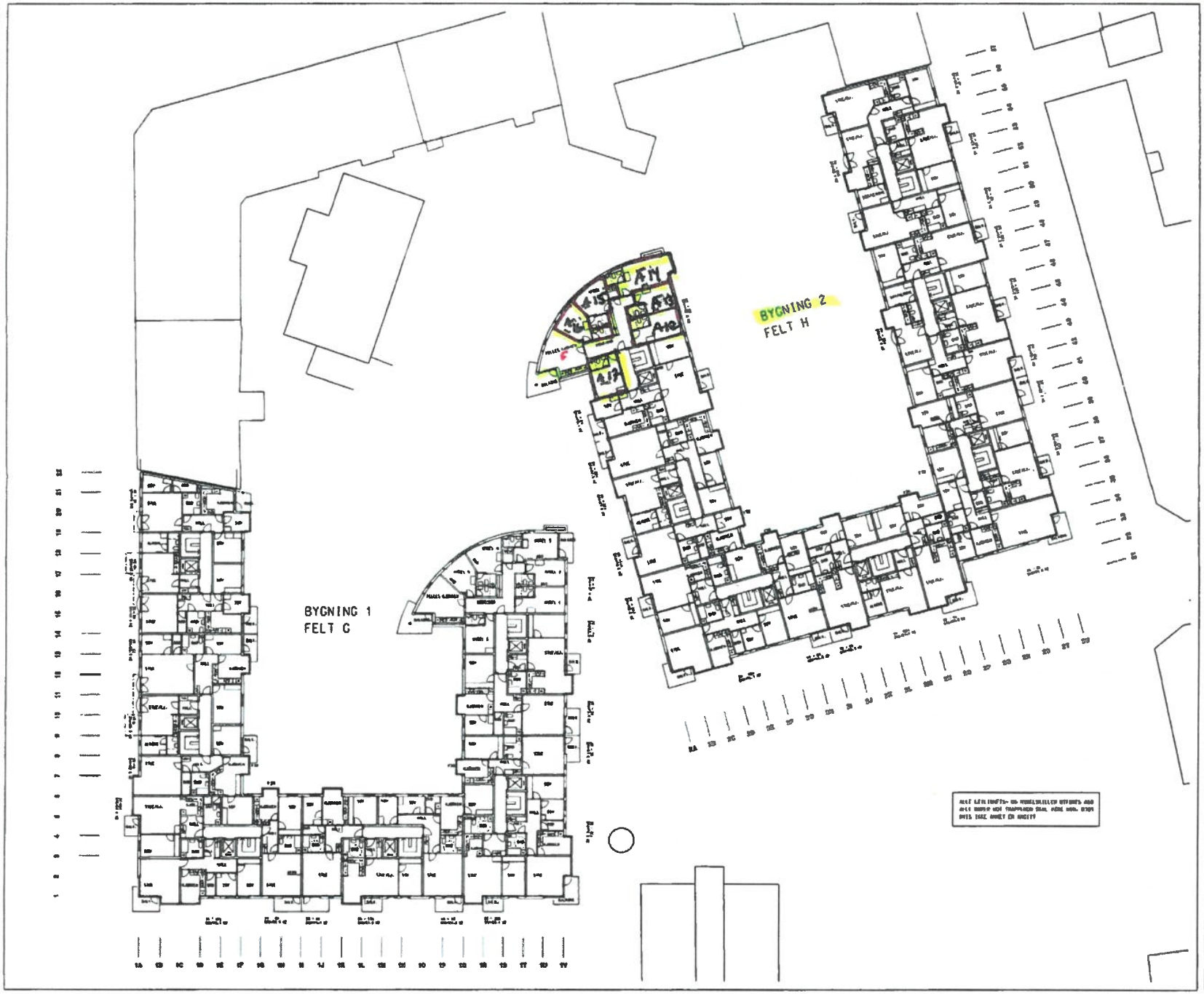
Plantegninger for Falbes gate 18 G Borettslag. Borettslagets eiendom markert med Andelsnr "A [nr]"



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
SIGNICAT



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

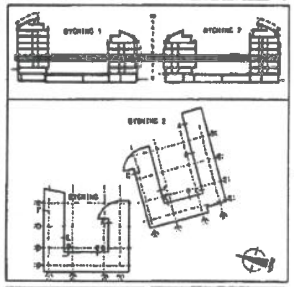


REVIDERT BYGGEMELDING 1	[illegible]	[illegible]	C
REVIDERING BYGGEMELDING 2	[illegible]	[illegible]	B
ANDRESTEGNING	[illegible]	[illegible]	A
TEKST.V	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TEGNINGSNR.:	REV. INDEX:
A 11 030	C

STATUS:
REVIDERT BYGGEMELDING

FRYDENLUND BOLIGER



NORA EIENDOM A.S

SKANSKA

ARCASA

TEGNINGSNR. / TITTEL:
BYGG 1 OG 2
PLAN
3. ETASJE

59

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

TEGNINGSNR.:	REV. INDEX:
A 11 030	C

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
SIGNICAT



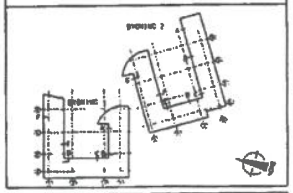
REVIDERT BYGGEMELDING 3		18.04.92	C
REVIDERING BYGGEMELDING 2		13.12.95	B
ANDRESENDING		27.10.95	A
TEST			

TEGNINGSNR. A 11 040	REV. INDEX C

STATUS: REVIDERT BYGGEMELDING

FRYDENLUND BOLIGER





NORA EIENDOM A.S

SKANSKA

ARCADA

TEGNINGSNAVN / TITTEL
BYGG 1 OG 2
PLAN
4. ETASJE

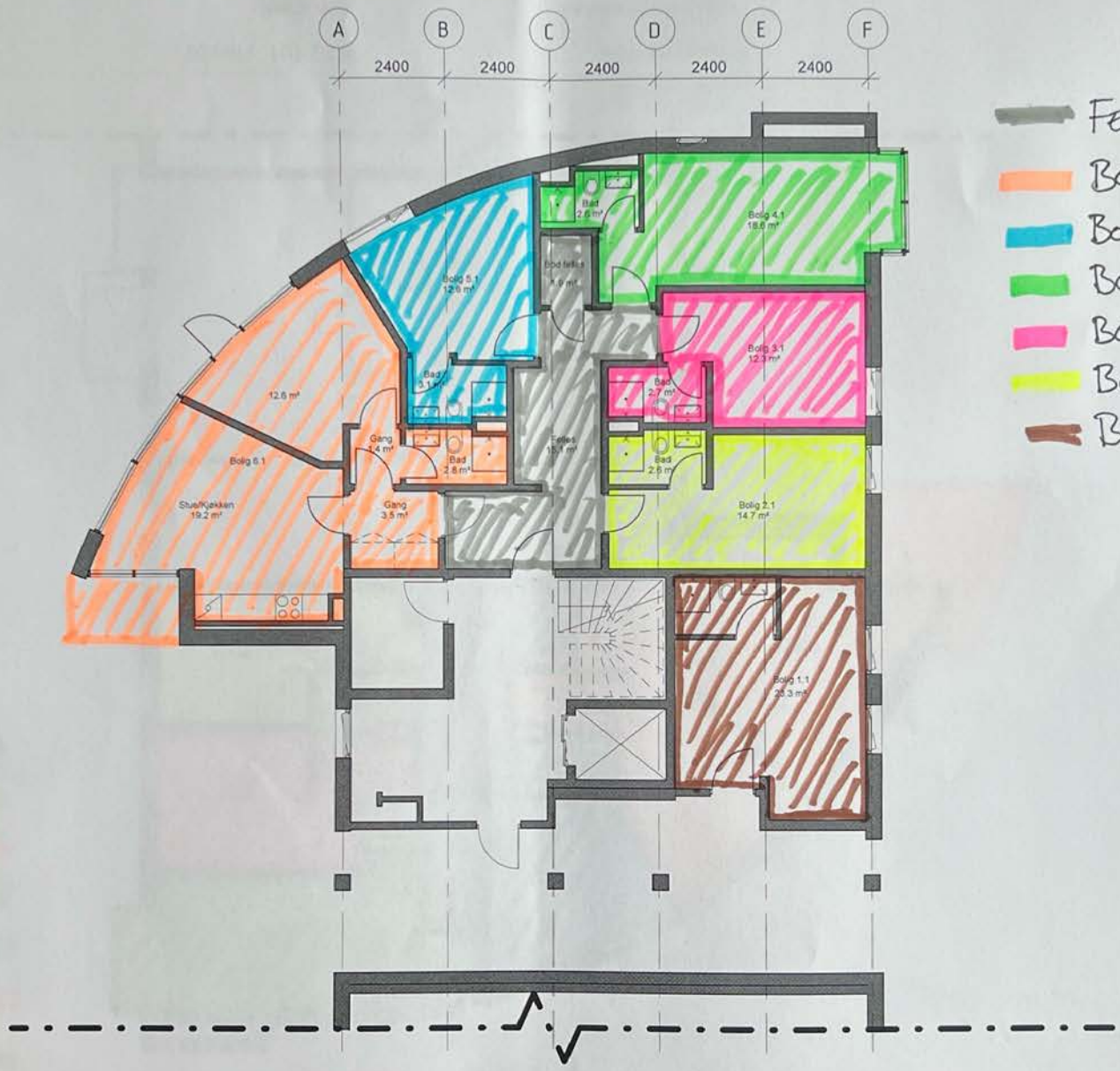
60

PROSJEKT NR.	TEGNET AV	DATO	MÅ.
40503	KD - OE	16.10.95	1:200

TEGNINGSNR. A 11 040	REV INDEX C

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
SIGNICAT

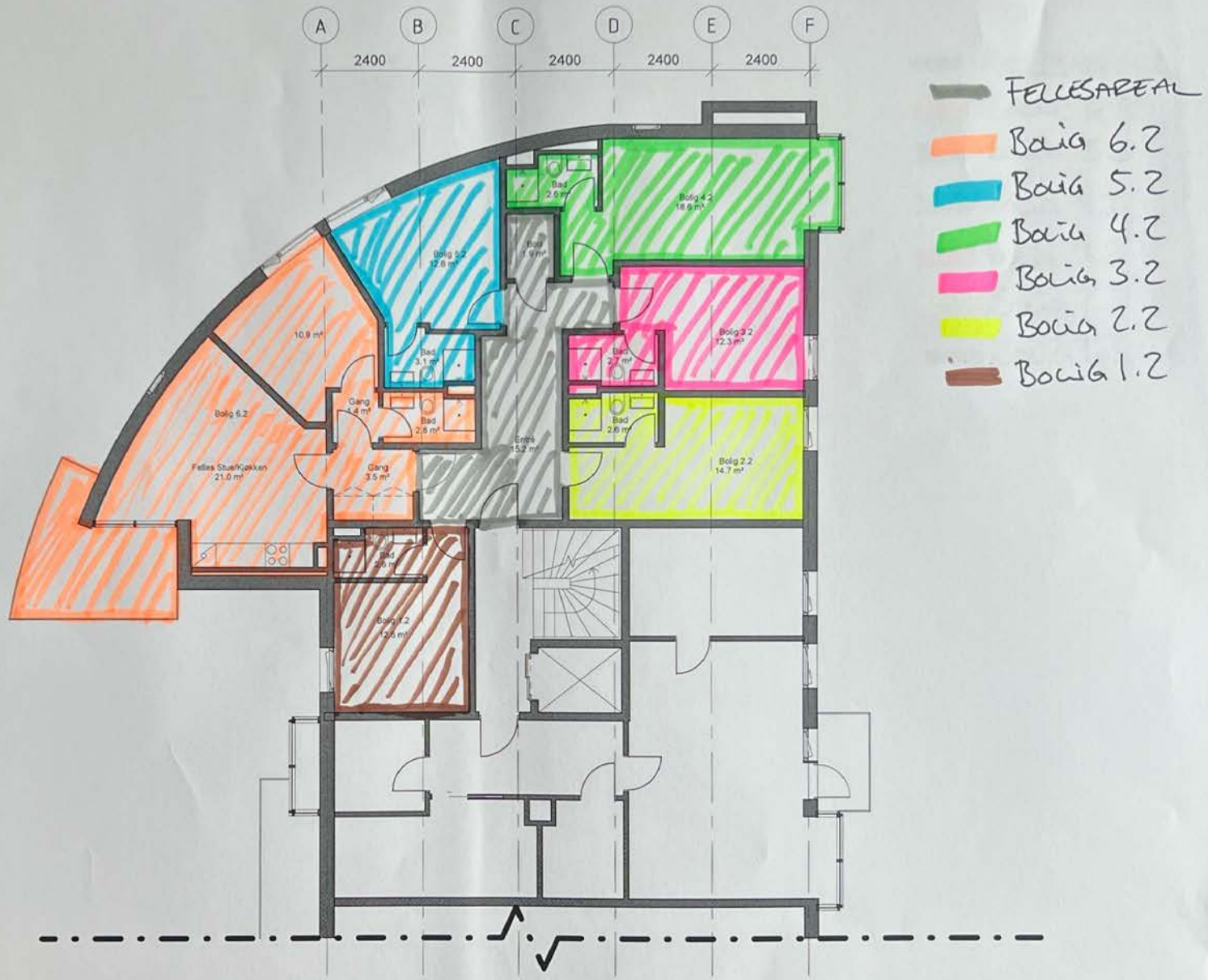
Dokumentet er utarbeidet av FxARK AS for den oppdragsgiver og det oppdrag som er angitt. Dokumentet er FxARK AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn formålet tilsier.



Falbesgate 18G	A 20 01 101 Plan 01	
Tiltakshaver: Hovedstaden AS	ETTRINNSSØKNAD	Målestokk: 1:100 Tegnet: IFO
Gnr./Bnr.: 217 / 515	Dato: 10.04.2025	Høydesys.: NN2000 Kontroll.: IBN
		Format: A3 Prosj.nr. 2420

FxARK

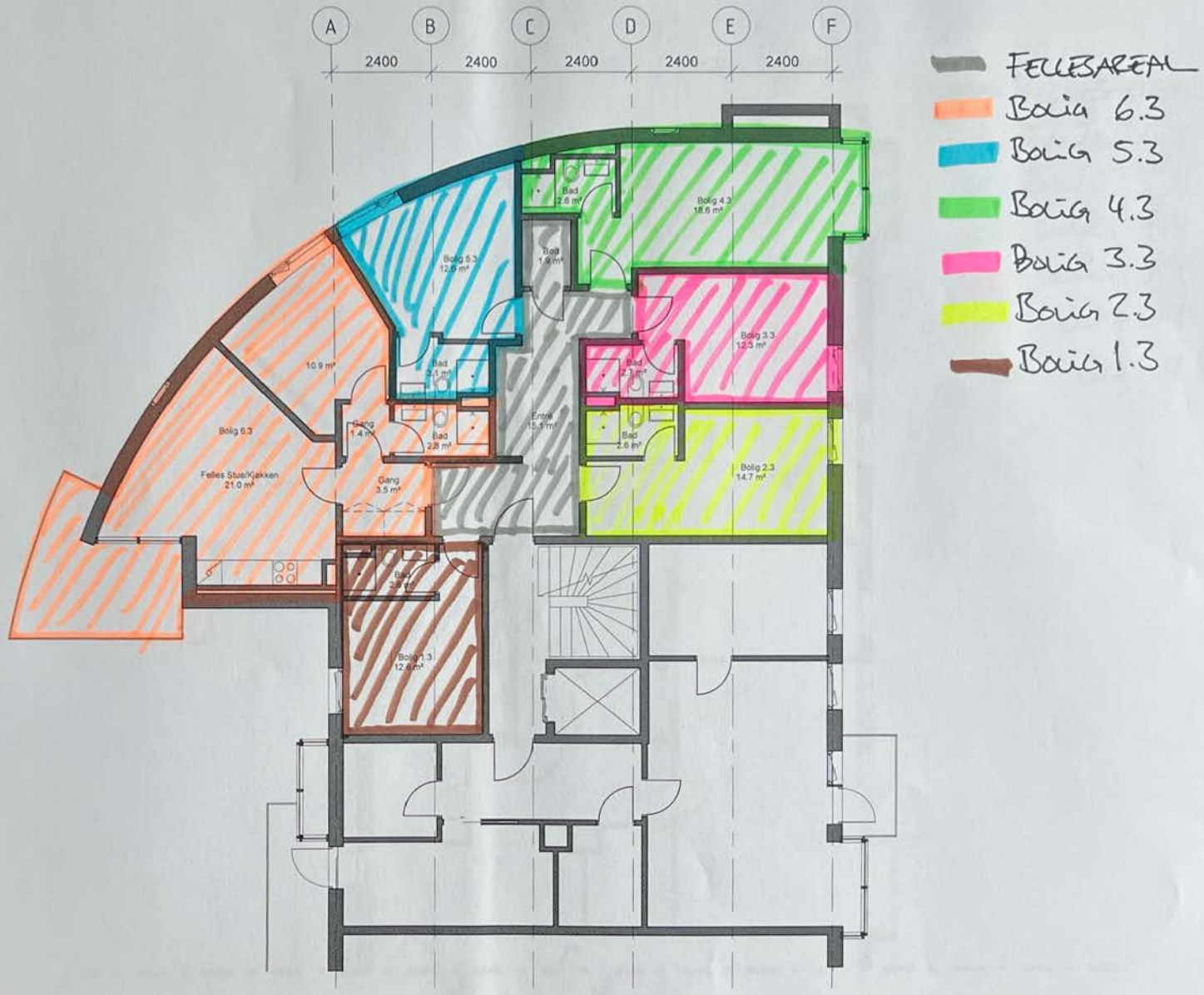
Dokumentet er utarbeidet av FxARK AS for den oppdragsgiver og det oppdrag som er angitt. Dokumentet er FxARK AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn formålet tilsier.



Falbesgate 18G	A 20 02 101 Plan 02		
Tiltakshaver: Hovedstaden AS	ETTRINNSSØKNAD	Målestokk: 1:100	Tegnet: IFO
Gnr./Bnr.: 217 / 515	Dato: 25.04.2025	Høydesys.: NN2000	Kontroll.: IBN
		Format: A3	Prosj.nr. 2420

F×ARK

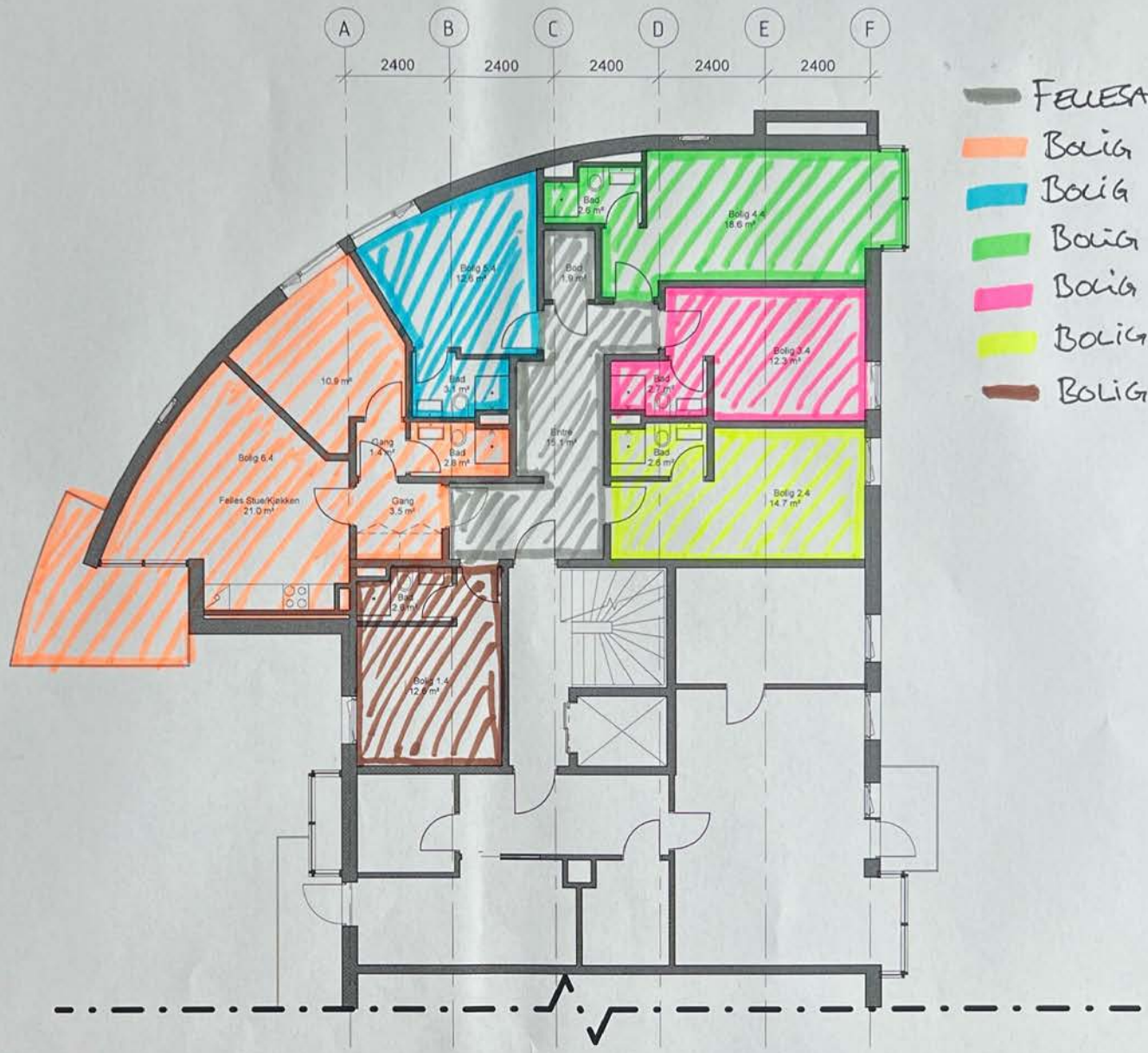
Dokumentet er utarbeidet av FxARK AS for den oppdragsgiver og det oppdrag som er angitt. Dokumentet er FxARK AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn formålet tilsier.



Falbesgate 18G	A 20 03 101 Plan 03		
Tiltakshaver: Hovedstaden AS	ETTRINNSSØKNAD	Målestokk: 1:100	Tegnet: IFO
Gnr./Bnr.: 217 / 515	Dato: 25.04.2025	Høydesys.: NN2000	Kontroll.: IBN
		Format: A3	Prosj.nr. 2420

F×ARK

Dokumentet er utarbeidet av FxARK AS for den oppdragsgiver og det oppdrag som er angitt. Dokumentet er FxARK AS' eiendom og skal bare benyttes til det formål oppdraget gjelder og skal ikke gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn forutsatt.



Falbesgate 18G	A 20 04 101 Plan 04	
Tiltakshaver: Hovedstaden AS	ETTRINNSSØKNAD	Målestokk: 1:100 Tegnet: IFO
Gnr./Bnr.: 217 / 515	Dato: 25.04.2025	Høydesys.: NN2000 Kontroll.: IBN
		Format: A3 Prosj.nr. 2420

FxARK

Driftsbudsjett 2026 for Falbes Gate 18 G Bor

Budsjettert resultat og kontantendring

Driftsinntekter	757 333
Driftskostnader	767 055
Driftsresultat	**-9 722**
Finansinntekter	-
Finanskostnader	-
Sum finansposter	**0**
Avdrag	0
Kontantendring i perioden	**-9 722**

Kontonavn	Regnskap 2024
Driftsinntekter	
Innkrevde felleskostnader	-
Ekstra kapitalinnkreving	-
Sum driftsinntekter	**0**
Driftskostnader	
Elektrisitet	-
Kostnader sameie	-
Bank- og andre transaksjonskostnader	-
System - og transaksjonskostnader	-
Annen kostnad	-
Større vedlikeholdsarbeid	-
Vedlikehold bygninger	-
Vedlikehold VVS	-
Vedlikehold elektro	-
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	-
Vedlikehold fellesanlegg	-

Drift/vedlikehold heis	-
Vedlikehold parkering/garasje	-
Vedlikehold fyringsanlegg	-
Vedlikehold felles vaskeri	-
Service brannsikring	-
Serviceavtale VVS	-
Serviceavtale heis	-
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	-
Vedlikeholdsavsetning	-
Vedlikehold felles antenne/kabel-TV	-
Reparasjon og vedlikehold utstyr	-
Vedlikehold teknisk anlegg	-
Diverse vedlikeholdskostnader	-
Forretningsførsel	-
Revisjon	-
Eiendomsskatt	-
Eiendom- og festeavgift	-
Sum driftskostnad	**0**

Finansinntekt	
Annen renteinntekt	-
Sum finansinntekt	**0**

Finanskostnad	
Annen rentekostnad	-
Sum finanskostnader	**0**
Sum finansposter	**0**

Avdrag	
Avdrag på eksisterende lån	
Avdrag på nytt lån	
Sum avdrag	**0**

Kontantendring i perioden	**0**

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Falbes Gate 18 G Borettslag

Møtedato:	torsdag, 19. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Hermann Grøv foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

4 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 4 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

For styreperioden 2026/2027 er ingen tillitsverv på valg.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Stian Holst Johansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Aasmund Bie Aalvik	På valg: 2027
Styremedlem:	Morten Briskelid	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Joachim Høiaas

Protokollvitne:

Hermann Grøv

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Falbes Gate 18 G Borettslag
19. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 16.03.26

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Falbes Gate 18 G Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 19.03.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
Trykk her

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Stian Holst Johansen	På valg:	2027
Styremedlem	Aasmund Bie Aalvik	På valg:	2027
Styremedlem	Morten Briskelid	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/falbesgate18

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Borettslaget har felles bygningsforsikring med sameiet. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Falbes Gate 18 G Borettslag

Orgnr: 934 282 906

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**670 543**	**0**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-682 593	303 397
Endring av egenkapital	0	367 146
Oppgjørsposteringer mellom konsern	-1 008 155	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**325 562**	**670 543**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**996 104**	**670 543**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 051 429	697 972
Kortsiktig gjeld	55 325	27 429
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**996 104**	**670 543**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		666 098		0	682 320
Ekstra Kapitalinnkreving		80 000	0	0	0
Annen driftsinntekt	2	0	2 321 148	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**746 098**	**2 321 148**	**0**	**682 320**
DRIFTSKOSTNADER					
Forretningsførsel	3	92 554	0	0	60 120
Revisjon		39 760	0	0	7 880
Eiendomsskatt		2 086	0	0	16 440
Energi/fyring		50 169	0	0	50 520
Kostnader sameie	4	606 719	0	0	562 440
Vedlikehold		90 619	0	0	20 040
Andre driftskostnader	5	9 892	1 272 359	0	11 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**891 798**	**1 272 359**	**0**	**728 840**
DRIFTSRESULTAT		**-145 700**	**1 048 789**	**0**	**-46 520**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		3 210	402	0	0
Finanskostnader		540 103	745 793	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**536 893**	**745 391**	**0**	**0**
Resultat		**-682 593**	**303 397**	**0**	**-46 520**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	6	-682 593	303 397		
SUM DISPONERING		**-682 593**	**303 397**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Boliger inkl. tomter	**7**	61 700 738	61 372 343
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 700 738**	**61 372 343**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		28 914	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 594	0
Andre kortsiktige fordringer		0	115 000
Fordring til BK10 Invest AS		117 656	0
Fordring Høyden Invest AS		800 000	0
Bankinnskudd		55 265	582 972
SUM OMLØPSMIDLER		**1 051 429**	**697 972**
SUM EIENDELER		**62 752 167**	**62 070 314**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Felleseid andelskapital		115 000	115 000
Annen egenkapital	**6**	62 202	388 971
SUM EGENKAPITAL		**177 202**	**503 971**
GJELD			
Borettsinnskudd	**8**	61 700 738	0
Langisktig konserngjeld		0	61 538 914
Gjeld til Falbes Gate 18 Holding		818 902	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**62 519 640**	**61 538 914**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		55 325	27 429
SUM KORTSIKTIG GJELD		**55 325**	**27 429**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 752 167**	**62 070 314**
Pantestillelse	**8**	59 900 000	0

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder inntekter knyttet til utbygger før borettslaget ble stiftet og som er tilkommet via fusjon.

NOTE 3 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2025	67 419
Forretningsførsel fra 01.01.2025 - 31.10.2024	25 136
Sum forretningsførsel	**92 554**

NOTE 4 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader sameie	**606 719**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen fremmed tjeneste	6 000
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 895
Sum andre driftskostnader	**9 892**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	388 971
Korreksjon av egenkapital	355 824
Overført til/fra egenkapital	-682 593
Opptjent egenkapital 1.1	**62 202**

Korreksjon av egenkapital i 2025 gjelder endringen i borettsinnskuddet iht motregningserklæring og korrigering av mellomværende med utbygger.

NOTE 7 - BYGNINGER OG TOMTER

Kostpris 2024	61 372 343
Endring av kostpris iht motregningserklæring	328 395
Sum bygninger og tomter	**61 700 738**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 8 - PANTESTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	59 900 000
Totalt	**59 900 000**

Eiendommen som stillet som sikkerhet hadde per 31.12.25 følgende bokført verdi:

Bygninger	61 700 738
Sum bygninger	**61 700 738**

Av bokført borettsinnskudd er kr 1 800 738 ikke sikret ved pant.

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FALBES GATE 18 G BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FALBES GATE 18 G BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QZ6NL-T2VVM-EOXHQ-S72CG-8E348-KH87K

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 0,-.
Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

For styreperioden 2026/2027 er ingen tillitsverv på valg.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 400
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

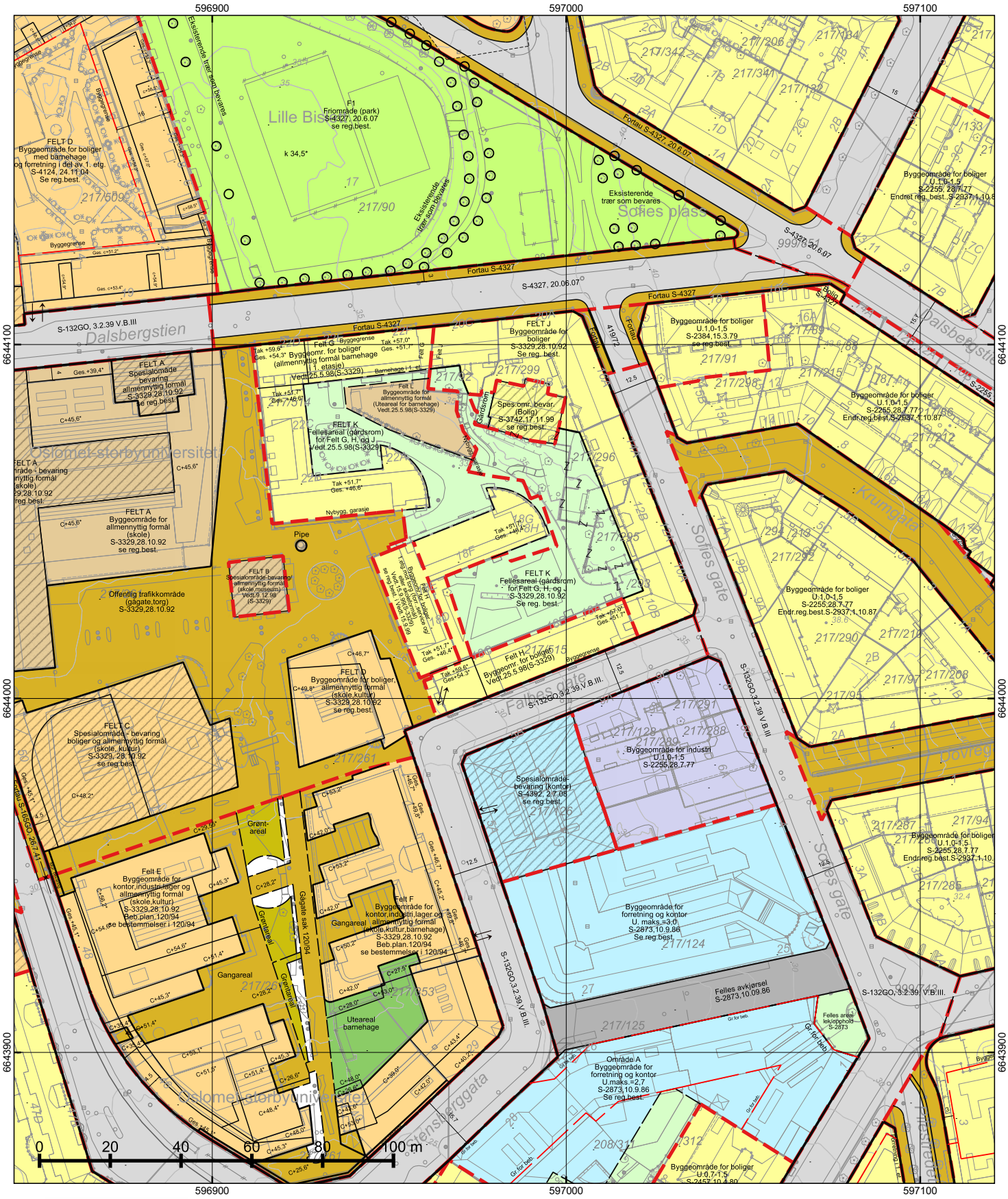
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

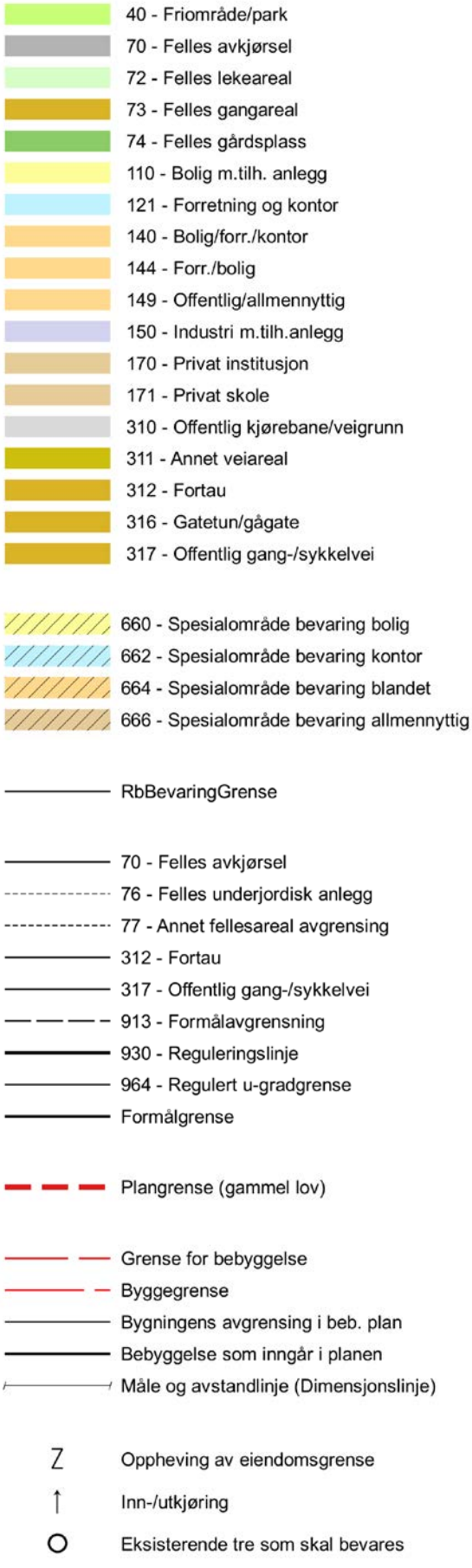
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

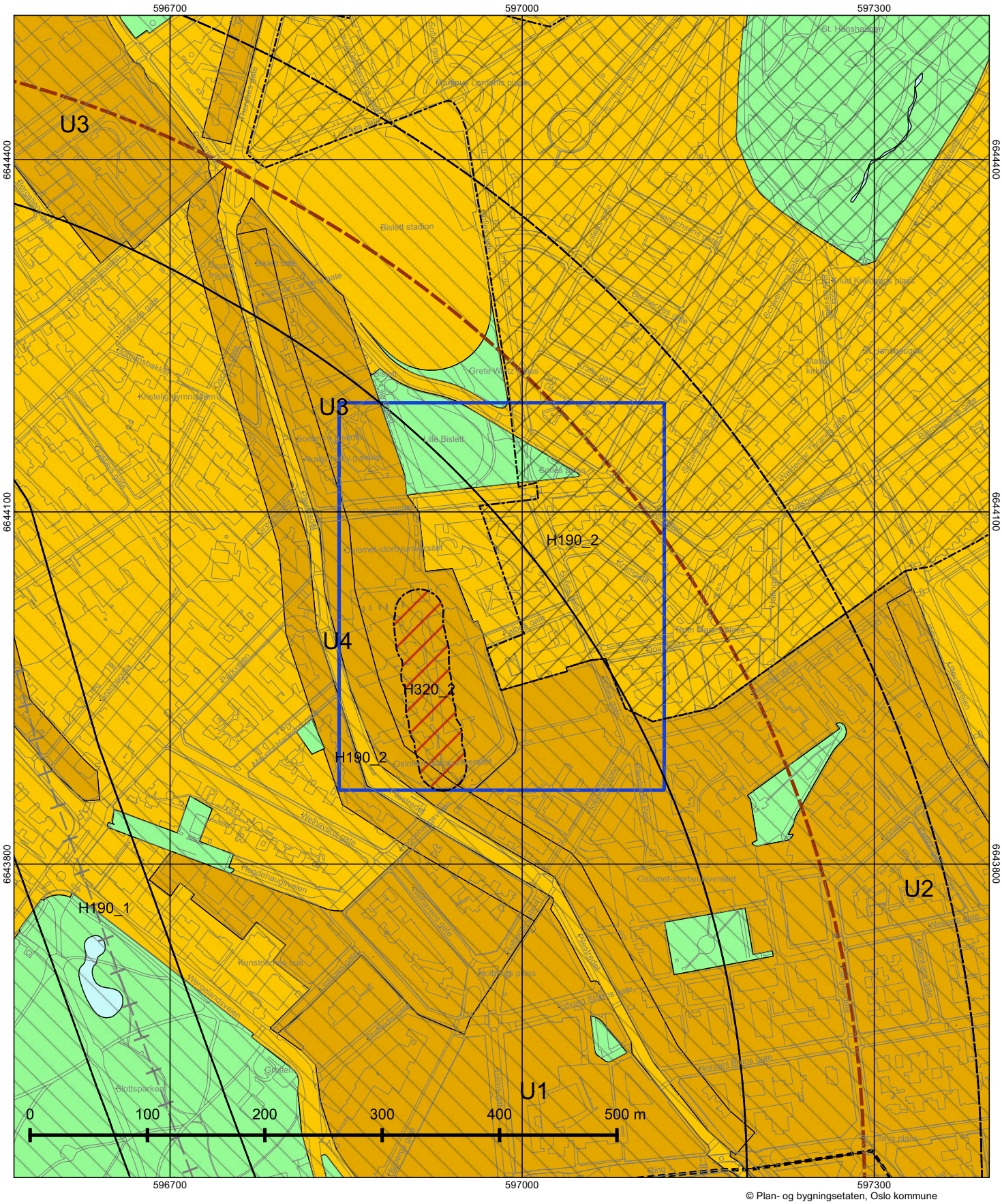
PlottID/Best.nr: 162840/ 86539579
Deres ref.:
Adresse: Falbes gate 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/515

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162840/86539579
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

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

Dato: 16 JAN. 2003

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

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

Ferdigattest

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

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

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnfinn R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KVARTS ARKITEKTER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 18.09.2019

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

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/

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

200000630 18

Dyrvik Arkitekter A.S.
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 02 JAN 2001

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver.

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


BYGNING 2
FELT H
G 1
ALLE LEILIGHETS- OG HYBELSKILLER UTF
ALLE DØRER MOT TRAPPEROM SKAL VÆRE
HVIS IKKE ANNET ER ANGITT

– Notater

Tenk nytt
– Bo godt!