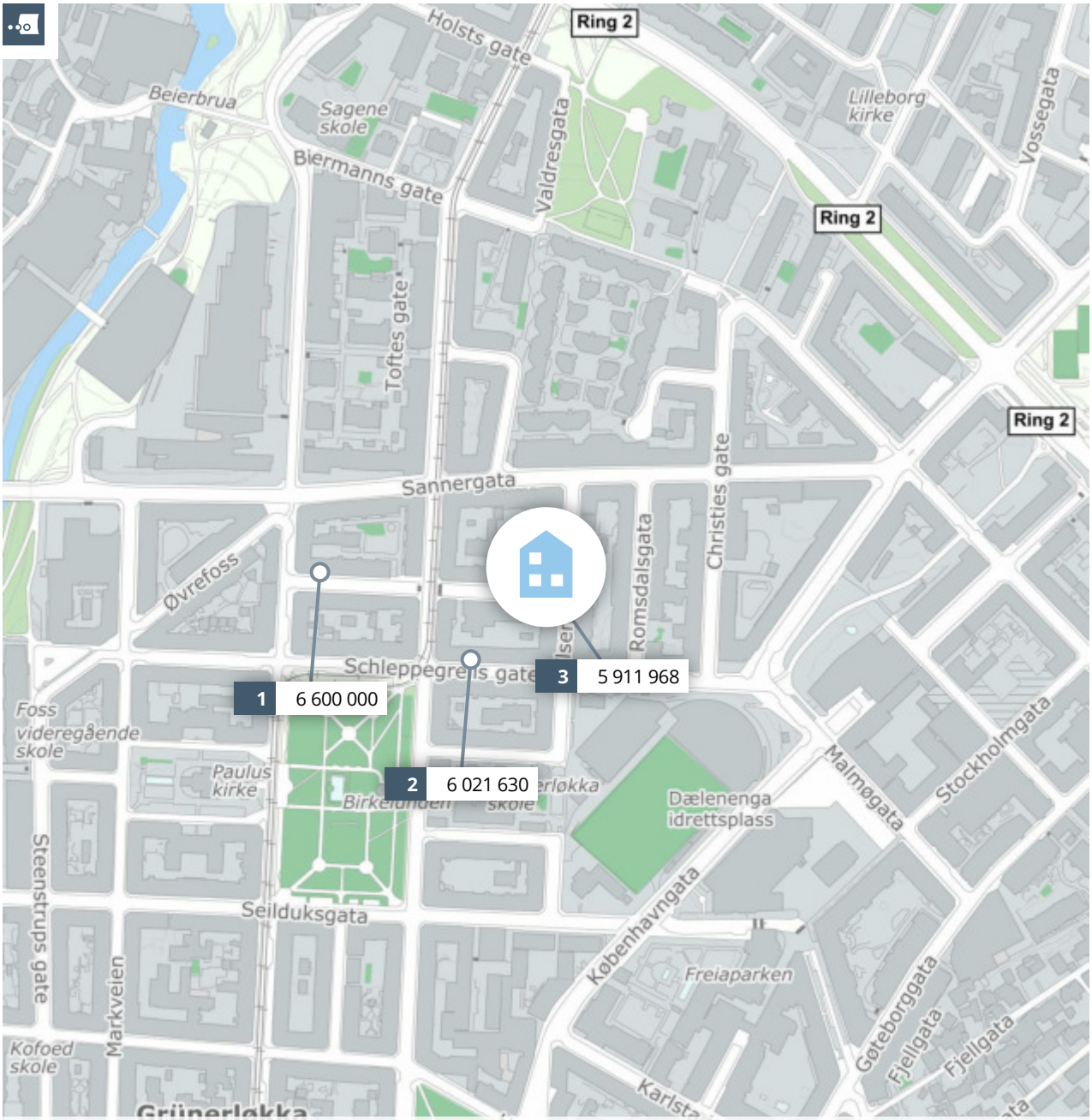
FALSENS GATE 24A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Årsregnskap 2024 Falsensgate 24
Årskontroll av brannalarmanlegg 2024
Vedtekter
Husordensregler
Våningshus - Exdok (attestert) - 1897
Original byggetegning
Innr WC i kjeller og 1-4 etg - Ferdigattest - 1976
Innredning w.c - Plan 1-4 etg - 1975
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FALSENS GATE 24 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyve og Partnere AS 27.05.2025

Falsens gate 24 A, 0556 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 228 BNR 19 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

4 900 000

2 019	4 902 019	94 270
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	3 545
Formue	28 835
Soverom	1
Etasje	4
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hesselbergs gate 2 58 m² 1897 2. etg 2 sov	10.04.2025	5 990 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**113 793**
2 Schleppegrells gate 18 55 m² 1893 5. etg 2 sov	08.01.2025	5 200 000	**5 880 000**	141 630	6 021 630	**109 484**
3 Falsens gate 24 B 57 m² 1897 3. etg 2 sov	13.08.2024	5 800 000	**5 900 000**	11 968	5 911 968	**103 719**

Velkommen til Falsens gate 24. Her bor du i et meget populært, attraktivt og sentralt boligområde på Grünerløkka, med nærhet til alt. Boligen har et flott potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på hjemmet. Planløsningen gir mulighet for å lage flere soverom, og den generøse takhøyden skaper en luftig følelse. Her kan man skape sitt eget drømmehjem.

Kort fortalt:

- Lys og klassisk 2(3)-roms selveier

- Oppussingsobjekt

- Stort potensial

- Mulighet for flere soverom

- Takhøyde på 2,86 m

- 2 eksterne boder

- Utsyn mot vakre bygårder

- Birkelunden med søndagsmarked 150 m unna

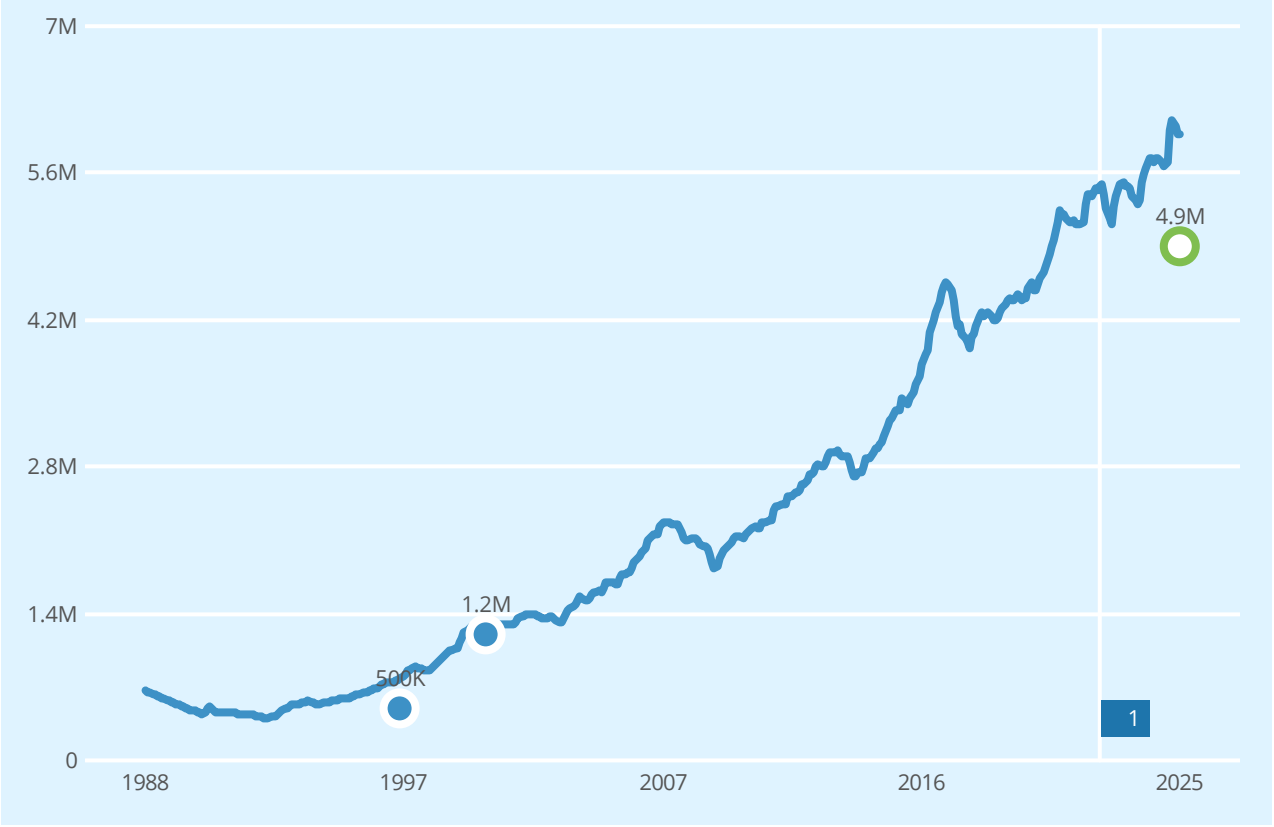
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvare, servicefunksjoner m.m

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.11.2000		03.11.2000	-	1 200 000	-	1 200 000	2
17.11.1997		17.11.1997	-	500 000	-	500 000	
05.09.1989		05.09.1989	-	520 000	-	520 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 13 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

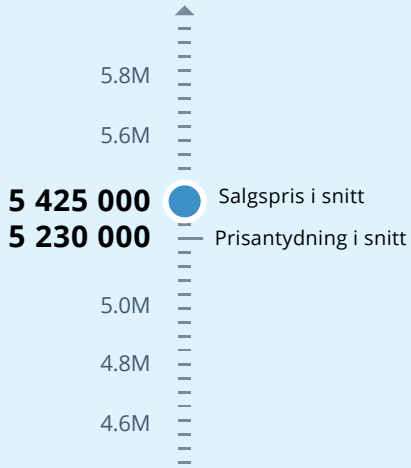


Annonsene har i snitt ligget ute i

44
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

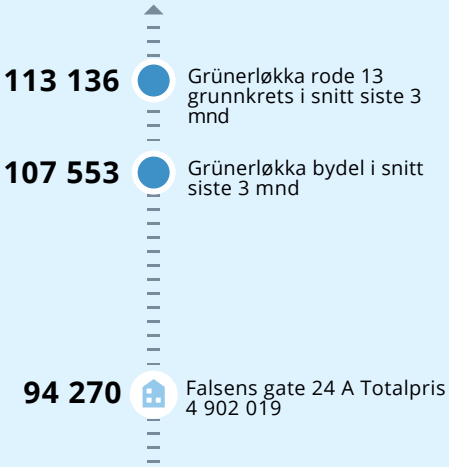


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Falsens gate 24A
0556 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 21/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Stig Vogt Aabel
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1896
Tomt:	415 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stig Vogt Aabel
Befaringsdato:	20.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse i hovedsak fra samme tidsperiode. Adkomst til oppgangene via et port-rom og en skjermet bakgård. Kort gangavstand til Birkelunden og Akerselva.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til flåter/bærende masser. Grunnmur av teglstein og sparesteinsmur. Bærende elementer av teglstein og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass fra 1986.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater fremstår uten særlige sprekkdannelser eller unormale skader, men elde og slitasje pga høy alder forekommer og et behov for modernisering må dermed forventes.
Bygården gjennomgikk en rehabilitering/ombygning i 1985/86 og det kan forventes at badet sist ble rehabilitert på dette tidspunktet.
Badet har flere avvik med blant annet skader på fliser, høy grad av bom i flis/løse flis og generell slitasje, samt høy alder på membran og det tekniske anlegget.
Kjøkkeinnredningen har slitasje på overflatene og fuktskader har oppstått i benkeplaten.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,86 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Mulighet for peis/vedovn i stuen.
Automatiske sikringer.
Det er ikke en stoppekran inne i leiligheten, kun i kjelleren.
Felles varmtvann.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Tapet. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet og på kjøkkenet. Heltre gulvbord i stuen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge byggesakk/Oslo kommune og hjemmelshaver:
1985/86: Bygården ble rehabilitert med ny inndeling av leilighetene, bad, kjøkken etc.
1985/86: Nye vinduer og ytterdører.
1985/86: Loftsleiligheter ble etablert.
Ca 2015: Fasaden ble oppgradert/vedlikeholdt.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	4	0	0	0	0
1. Etasje	0	3	0	0	0	0
4. Etasje	52	0	0	0	52	0
SUM BYGNING	52	7	0	0	52	0
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Bod 1.etg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med "44": 4,1 kvm.
Bod i 1.etasje, adkomst via oppgang: 2,9 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var ikke bebodd på befaringsdatoen og var sporadisk møblert. Større møblement som f eks senger, sofaer og generell innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 31 mm internt.
- Kjøkken: 28 mm internt.
- Soverom: 25 mm internt.

Skjevheter i konstruksjonen må forventes og er veldig vanlig i eldre bygårder fra 1800-tallet.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

TG 3 settes da avvikene i boligen overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Avretting kan utføres ved å benytte avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv.
Prisestimat for utbedring anslås å ligge mellom 50.000kr - 100.000kr og inkluderer ikke ny parkett, belistning eller øvrige arbeider.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Stig Vogt Aabel

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

21/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er antatt fra ca 1986 da bygården ble renovert/bygget om.
Det ble påvist sprekker og bom i flis, samt sprekker og flassende sement-og silikonfuger. Skader på inventaret/lyskilde forekommer.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Fuktskader på nedre del av belistningen rundt baderomsdøren.

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte og denne styres via ventilatorhetten.
Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Sprekker i flis og høye forekomster av bom/tilnærmet løse flis ble påvist flere steder på gulvet, da særlig i forkant av baderomsdøren.
Sprekker i sementfuger forekommer.

Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:50, men er ujevnt og stedvis mindre enn 1:50 i nærheten av sluket.
Dørterskelen har noe svikt ved belastning og understøttelsen kan forbedres.
Området under dusjkabinettet ble ikke besiktiget pga manglende adkomst.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket antas å være fra ca 1986. Sluket er lite oversiktlig da støpekanten går langt inn på sluket og flere avløpsrør går ut over sluket.
Membranen er ikke synlig i sluket.
Basert på badets høye alder så må det forventes at en eventuell membran har passert forventet levetid.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i gangen bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med heltre benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter.
Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med utkast til over tak(villavent). Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir montert.

Merknader: Slitasje og fuktskader på benkeplaten, særlig i bakkant av kjøkkenvasken.
Flassende emalje på skapfrontene og generelle hakk/bruksmerker.
Fuktskader på bunnplaten under kjøkkenvasken.
Ventilatorhetten er montert lavt mot platetoppen og kan oppleves å være noe i veien ved bruk.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som generelt velholdt, men en oppgradering av overflatene må påregnes pga elde og generell bruksslitasje. Bruksmerker og tildels dype hakk i stuegulvet forekommer.
Sprekker i flis på kjøkkenet.
Skjevheter i konstruksjonen forekommer og må forventes da bygget har høy alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1986.
Inngangsdør fra 1986 med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Merk at vinduene ikke har barnesikring og dette medfører at vinduene ikke kan settes i en luftestilling uten at vinduet kan åpnes fullt.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.
Inngangsdøren har passert teoretisk levetid, men har en tilstrekkelig brannklasse og er skjermet fra vær og vind. Dette medfører potensielt forlenget levetid ved riktig bruk og vedlikehold.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør og kan forventes å være fra ca 1986.
Det er ikke etablert hovedstoppekraner i leiligheten, men kun enkeltvis på tilførselen til f eks servant og toalett.
Hjemmelshaver opplyser at det er montert stoppekraner i kjelleren, men disse ble ikke testet da de kan stenge av vannet til andre beboere.
Kobberrørene er i stor grad skjult i konstruksjonen og kan ikke etterses i tilfelle det oppstår kondensdannelse eller mindre lekkasjer.

Avløpene er skjult i rørgater og kan dermed ikke etterses. Synlige plastrør i kjelleren og det kan forventes at disse ble montert opp i 1986 i forbindelse med en ombygning av bygården. Ukjent om det har blitt utført kontroll eller spyling av avløpene.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1896

Anlegget ble sist fornyet i 1986/2024

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte på taket. Avtrekksventiler er montert på kjøkkenet og på badet, avtrekket reguleres via ventilatorhetten(villavent). Ved utskiftning av ventilatoren så må det monteres en ventilatorhette som kan kommunisere med avtrekksviften på taket.
Viftene på taket ble originalt montert i 1986 og senere fornyet/vedlikeholdt i 2024 i følge hjemmelshaver.

Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse bør stå i en åpen stilling slik at avtrekket får tilstrekkelig med tilluft.
Det anbefales å etablere luftespalter i underkant av dørbladene i leiligheten slik at luften kan sirkulere fritt mellom rommene når dørene er lukket.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er av eldre karakter og det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
Anleggets historikk er dermed ukjent mtp kontroll/tilsyn, vedlikehold og utskiftninger.

Eldre automatiske sikringer uten jordfeilbrytere. Hovedkurs med skrusikringer og 35 amp, montert i en felles strømtavle i kjelleren.
Utbedringer av el-anlegget må forventes da dagens strømforbruk/krav til stikkkontakter har økt.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no fra 1985 og tilhørende en byggesak for rehabilitering av hele blokken og ny inndeling av leilighetene.
Byggetegningene samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Sprekker og flassende silikon-og sementfuger ble observert, samt sprekker og bom i flis. Stedvise avskallinger i flis forekommer.
Høy slitasje og alder på overflatene generelt. Rehabilitering må påregnes.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Sprekker i flis og høye forekomster av bom/tilnærmet løse flis ble påvist flere steder på gulvet, da særlig i forkant av baderomsdøren.
Sprekker i sementfuger forekommer og generelt høy slitasje.
Dørterskelen svikter ved belastning og det anbefales å utbedre understøttelsen.

Fallforholdet på baderomsgulvet skal være 1:50 i en omkrets på 80 cm. Fallet er noe ujevnt og det ble påvist områder hvor fallet var mindre enn kravet på 1:50.

Rehabilitering må påregnes.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Slitasje og fuktskader på benkeplaten, særlig i bakkant av kjøkkenvasken.
Flassende emalje på skapfrontene og generelle hakk/bruksmerker.
Fuktskader på bunnplaten under kjøkkenvasken.
Utskiftning av kjøkkeninnredningen og tilhørende hvitevarer må påregnes.

3.1 Andre rom

Bruksmerker og tildels dype hakk i stuegulvet forekommer.
Sprekker i flis på kjøkkenet.
Generell modernisering av overflatene i leiligheten må påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene har passert forventet levetid på ca 40 år og en utskiftning må dermed påregnes på sikt.
Flassende maling på utvendige karmer forekommer og på innvendige karmer på soverommet. Flassende maling på soverommet kan tyde på at det forekommer kondens på vinterstid.
Vedlikehold anbefales ved videre bruk av vinduene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet og kjøkkenet.
Manglende stoppekran inne i leiligheten. Stoppekraner som stenger av vannet i hele leiligheten må etableres for å lukke avviket.
Begynnende høy alder på avløpsrørene og det er ukjent om det har blitt utført en kontroll eller spyling av disse de senere årene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluket kan forventes å være fra 1986 og har høy alder. Det ble ikke observert en membran i sluket og det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende tettesjiktet.
Rehabilitering av våtrommet med nytt sluk og tettesjikt anbefales og må påregnes, samt nytt teknisk anlegg, inventar og overflater.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250384

Selger 1 navn
Stig Vogt Aabel

Gateadresse
Falsens gate 24A

Poststed	Postnr
Oslo	0556

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159250384

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved ett tilfelle har avløpet til dusj blitt frakoblet for renhold og ikke blitt montert riktig, noe som resulterte i vann på avveie. Dette ble oppdaget raskt og gjennomført kontroll via. Gjensidige og konkludert ingen fukt indikert.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250384

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 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)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 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: Sameiet har tidligere gjort tiltak med tetting av vegger, opprydning mm. i kjeller da det var oppdaget avføring fra skadedyr. Ikke vært tilfeller i senere tid, så ansees som OK.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250384

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250384

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Aabel	6e4fa0698857f2e48e3b5 4983c10e74ba9154c4e	22.05.2025 08:06:32 UTC	Signer authenticated by One time code

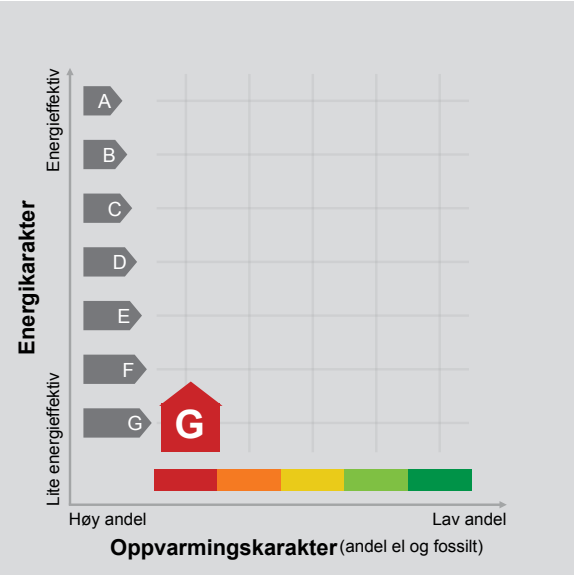
Document reference: 159250384

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Falsens gate 24A
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80568568
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-123921
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Thea Sofie Lian Hvam
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006175@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006175/159-25-0384 falsens gate 24a . Vår ref.: 5012-1-11 Dato: 13.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Falsens Gate 24
Organisasjonsnr:	980345122
Seksjonseier:	Aabel, Stig Vogt
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Falsens gate 24A, 0556 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	228
Bnr.	19

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89638305.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238214088
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,70%
Restsaldo	43 996,00
Innfrielsesdato:	05.07.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 545,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadsbidrag, ref. husordensreglene	100,00	
Fellesutgifter	3 445,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 443,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 102,-
Annen formue:	28 835,-
Gjeld:	6 942,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238214088
Restsaldo:	2 019,37
Kapitalkostnader:	1 023,42

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 019,37,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.
Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stig Vogt Aabel, e-post: falsensgate24@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5012

Sameiet Falsens Gate 24

Velkommen til årsmøte i Sameiet Falsens Gate 24

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 19:00, Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Falsens Gate 24

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Thorseth

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5012 Sameiet Falsens Gate 24 Årsregnskap (2).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås på årsmøtet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Vogt Aabel	Østeråsbakken 8
Styremedlem	Tom Hirschberg	Falsens Gate 24 B
Styremedlem	Thomas Fjeld Johannessen	Falsensgate 24B
Styremedlem	Stian Tutvedt Rødbøl	Falsensgate 24A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Falsens Gate 24
Sameiet består av 17 seksjoner.
Sameiet Falsens Gate 24 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980345122, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 19

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO.

Transaksjon 09222115557515602224 Signert KT, SVA, STR, TH

SAMEIET FALSENS GATE 24
ORG.NR. 980 345 122, KUNDENR. 5012

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	899,148	919,548	900,000	915,000
Andre inntekter	3	20,400	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**919,548**	**919,548**	**900,000**	**915,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2,820	-2,820	-3,000	-3,000
Styrehonorar	5	-20,000	-20,000	-20,000	-20,000
Avskrivninger	14	-200,422	-200,421	-200,000	-200,000
Revisjonshonorar	6	-17,017	0	-5,000	-12,000
Forretningsførerhonorar		-51,591	-47,985	-52,000	-55,000
Konsulenthonorar	7	-1,869	-3,680	-2,000	-2,000
Drift og vedlikehold	8	-36,685	-37,118	-50,000	-70,000
Forsikringer		-111,460	-98,597	-125,000	-130,000
Kommunale avgifter	9	-167,460	-143,763	-165,000	-185,000
Energi/fyring	10	-50,802	-64,268	-70,000	-60,000
TV-anlegg/bredbånd		-89,499	-73,624	-75,000	-94,000
Andre driftskostnader	11	-54,576	-55,089	-56,000	-43,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-804,201**	**-747,364**	**-823,000**	**-874,000**
DRIFTSRESULTAT		**115,347**	**172,184**	**77,000**	**41,000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22,884	17,653	0	0
Finanskostnader	13	-38,624	-37,385	-35,000	-35,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-15,740**	**-19,732**	**-35,000**	**-35,000**
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**99,607**	**152,451**	**42,000**	**6,000**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	99,607	152,451
Udekket tap	0	0

SAMEIET FALSENS GATE 24

Transaksjon 09222115557515602224 Signert KT, SVA, STR, TH

ORG.NR. 980 345 122, KUNDENR. 5012

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		0	180,616
Andre varige driftsmidler		39,610	59,415
SUM ANLEGGSMIDLER	**14**	**39,610**	**240,031**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4,204	20,175
Forskuddsbetalte kostnader		26,296	195,000
Andre kortsiktige fordringer		0	457
Driftskonto OBOS-banken		142,491	492,694
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	9,050
Sparekonto OBOS-banken		503,813	0
Innestående i andre banker		29,804	0
SUM OMLØPSMIDLER		**706,607**	**717,376**
SUM EIENDELER		**746,217**	**957,408**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		316,658	217,051
SUM EGENKAPITAL		**316,658**	**217,051**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	393,367	600,692
SUM LANGSIKTIG GJELD		**393,367**	**600,692**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3,939	4,587
Leverandørgjeld		29,794	116,997
Skyldige offentlige avgifter		0	11,870
Påløpte renter		2,459	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6,211
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36,192**	**139,665**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**746,217**	**957,408**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Falsens Gate 24

Transaksjon 09222115557515602224 Signert KT, SVA, STR, TH

Stig Vogt Aabel Thomas Fjeld Johannessen Tom Hirschberg

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	899,148
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**899,148**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter, dugnadsbidrag	20,400
SUM ANDRE INNTEKTER	**20,400**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2,820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2,820**

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

Transaksjon 09222115557515602224 Signert KT, SVA, STR, TH

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 017.
Ifm. bytte av revisor, gjelder kostnad både for 2022 og 2023 revisjonen.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-1,869
SUM KONSULENTHONORAR	**-1,869**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3,634
Drift/vedlikehold brannsikring	-10,108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2,944
Egenandel forsikring	-20,000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-36,685**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-98,434
Feieavgift	-2,168
Renovasjonsavgift	-66,859
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-167,460**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50,802
SUM ENERGI / FYRING	**-50,802**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-42,423
Andre kostnader	-51
Andre kontorkostnader	-4,289
Porto	-100
Kontingenter	-1,990
Bank- og kortgebyr	-5,724
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54,576**

NOTE: 12

Transaksjon 09222115557515602224 Signert KT, SVA, STR, TH

FINANSINNTEKTER		
Kundeutbytte fra Gjensidige		10,942
Renter av driftskonto i OBOS-banken		5,108
Renter Nordea		6,068
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		766
SUM FINANSINNTEKTER		**22,884**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER		
Renter og omkostninger lån Sparebanken Øst		-38,624
SUM FINANSKOSTNADER		**-38,624**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Rehabilitering bygninger		
Tilgang 2010	2,200,413	
Avskrevet tidligere	-2,019,796	
Avskrevet i år	-180,617	
		0
Brannalarmanlegg		
Tilgang 2016	198,048	
Avskrevet tidligere	-138,633	
Avskrevet i år	-19,805	
		39,610
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**39,610**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-200,422**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Øst		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,45 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2017	-1,684,000	
Nedbetalt tidligere	1,083,308	
Nedbetalt i år	207,325	
		-393,367
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-393,367**

Gjelden er ikke pantesikret.

Transaksjon 09222115557515602224 Signert KT, SVA, STR, TH

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89638305. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Transaksjon 09222115557515602224 Signert KT, SVA, STR, TH

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515602224

Dokument

5012 Sameiet Falsens Gate 24 Årsregnskap
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-04-19 09:57:35 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-04-25 08:40:51 CEST (+0200)

Underskriverne

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570
Signert 2024-04-19 09:57:35 CEST (+0200)

Stig Vogt Aabel (SVA)
stig.aabel@hotmail.com
+4790550668
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stig Vogt Aabel"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-06-27 09:50:24 CEST (+0200)
Signert 2024-04-19 10:20:48 CEST (+0200)

Stian Tutvedt Rødbøl (STR)
stian.rodbol@gmail.com
+4747860862
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stian Tutvedt Rødbøl"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-08-10 13:32:52 CEST (+0200)
Signert 2024-04-25 08:40:51 CEST (+0200)

Tom Hirschberg (TH)
rafikitom@yahoo.com
+4797973664
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Tom Hirschberg"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-11-23 13:23:49 CET (+0100)
Signert 2024-04-24 08:48:59 CEST (+0200)

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 5012 **Selskapsnavn:** Sameiet Falsens Gate 24

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FALSENS GATE 24

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FALSENS GATE 24.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: NI3UJ-0LQ81-Q8W1T-7EBVD-Z65FY-YZE2T

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NI3UJ-0LQ81-Q8W1T-7EBVD-Z65FY-YZE2T

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 84.234.xxx.xxx
2024-06-17 21:23:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NI3UJ-0LQ81-Q8W1T-7EBVD-Z65FY-YZE2T

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Falsens Gate 24

Organisasjonsnummer: 980345122
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 19:00, Teams.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Thorseth
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Knut Thorseth foreslått. Som protokollvitner ble Bendik Giske valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse foreslås på årsmøtet. Godgjørelse settes til 20.000kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Jørgen Osnes.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Stig Vogt Aabel

Følgende stilte til valg:
Stig Vogt Aabel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Osnes

Følgende stilte til valg:
Jørgen Osnes

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bendik Hvammen Giske

Følgende stilte til valg:
Bendik Hvammen Giske

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557520494710

Dokument

document
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-06-20 16:20:34 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-06-20 19:00:07 CEST (+0200)

Underskriverne

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570
Signert 2024-06-20 16:20:34 CEST (+0200)

Bendik Hvamen Giske (BHG)
mail@bendikgiske.com
+4798426862
Signert 2024-06-20 19:00:07 CEST (+0200)

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

ÅRSREGNSKAP 2024
FALSENSGATE 24

SAMEIET FALSENS GATE 24
ORG.NR. 980 345 122, KUNDENR. 5012

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	919 548	899 148	915 000	920 000
Andre inntekter		0	20 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**919 548**	**919 548**	**915 000**	**920 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	0
Avskrivninger	11	-19 805	-200 422	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-5 316	-17 017	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-56 076	-51 591	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar		0	-1 869	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-134 854	-36 685	-70 000	-70 000
Forsikringer		-122 237	-111 460	-130 000	-156 000
Kommunale avgifter	7	-206 261	-167 460	-185 000	-214 000
Energi/fyring		-45 762	-50 802	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 362	-89 499	-94 000	-98 000
Andre driftskostnader	8	-60 134	-54 576	-43 000	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-767 625**	**-804 201**	**-874 000**	**-917 000**
DRIFTSRESULTAT		**151 923**	**115 347**	**41 000**	**3 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	31 443	22 884	0	0
Finanskostnader	10	-24 002	-38 624	-35 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 441**	**-15 740**	**-35 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**159 364**	**99 607**	**6 000**	**3 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 364	99 607		

SAMEIET FALSENS GATE 24
ORG.NR. 980 345 122, KUNDENR. 5012

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	19 805	39 610
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 805**	**39 610**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 608	4 204
Forskuddsbetalte kostnader		0	26 296
Driftskonto OBOS-banken		169 808	142 491
Sparekonto OBOS-banken		522 022	503 813
Innestående i andre banker		0	29 804
SUM OMLØPSMIDLER		**717 437**	**706 607**
SUM EIENDELER		**737 242**	**746 217**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		476 022	316 658
SUM EGENKAPITAL		**476 022**	**316 658**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	151 248	393 367
SUM LANGSIKTIG GJELD		**151 248**	**393 367**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 220	3 939
Leverandørgjeld		87 783	29 794
Påløpte renter		970	2 459
SUM KORTSIKTIG GJELD		**109 973**	**36 192**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**737 242**	**746 217**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025
Styret i Sameiet Falsens Gate 24

Stig Vogt Aabel Tom Hirschberg Jørgen Osnes

Transaction 09222115557545505398 Signed SVA, TH, JO

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	899 148
Dugnadsgebyr	20 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**919 548**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 316.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-52 542
Drift/vedlikehold VVS	-6 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 728
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 800
Kostnader dugnader	-984
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-134 854**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-128 653
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-72 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-206 261**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-49 489
Andre driftskostnader	-309
Andre kontorkostnader	-5 240
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 967
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-60 134**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	12 153
Renter driftskto. OBOS-Banken	800
Renter sparekto. OBOS-Banken	18 209
Renter Nordea, avsluttet kto.	16
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	265
SUM FINANSINNTEKTER	**31 443**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-23 959
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM FINANSKOSTNADER	**-24 002**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannalarmanlegg		
Tilgang 2016	198 048	
Avskrevet tidligere	-158 438	
Avskrevet i år	-19 805	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**19 805**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 805**

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Øst		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,70 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2017	-1 684 000	
Nedbetalt tidligere	1 290 633	
Nedbetalt i år	242 119	
		-151 248
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-151 248**

Verification

Transaction 09222115557545505398

Document

aarsregnskap_2024
Main document
7 pages
Initiated on 2025-04-29 15:44:08 CEST (+0200) by Thanh Nguyen (TN)
Finalised on 2025-04-30 12:57:37 CEST (+0200)

Initiator

Thanh Nguyen (TN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
thanh.nguyen@obos.no

Signatories

Stig Vogt Aabel (SVA)
stig.aabel@hotmail.com
+4790550668

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Stig Vogt Aabel"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-05-02 11:57:56 CEST (+0200)
Signed 2025-04-29 16:35:28 CEST (+0200)

Tom Hirschberg (TH)
rafikitom@yahoo.com
+4797973664

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Tom Hirschberg"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-11-23 13:23:49 CET (+0100)
Signed 2025-04-29 17:15:59 CEST (+0200)

Jørgen Osnes (JO)
jorgenosnes@hotmail.com
+4793260097

bankID

The name returned by Norwegian BankID was "Jørgen Osnes"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-10-07 13:20:47 CEST (+0200)
Signed 2025-04-30 12:57:37 CEST (+0200)

Verification

Transaction 09222115557545505398

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



ÅRSKONTROLL AV BRANNALARMANLEG G 2024

RAPPORT

Årskontroll av brannalarmanlegg

Utført 13.3.2024

Falsens gate 24 Sameiet

(org.nr 980345122)

2024

Årskontroll er utført av:

Gowens A/S

Brynsveien 96

1352 Kolsås

kundeservice@gowens.no

www.gowens.no

www.facebook.com/boligbrann

90619800 (9-19 alle hverdager)

Gowens A/S er medlem av:

Om denne årskontrollen

Årskontrollen er utført i.h.t. norsk standard 3960 og retningslinjer satt av bransjeforeningen Noralarm og produsent Zettler Tyco / Johnson Control.

Brannalarmanlegget er satt i full alarm.
Diagnoser nedlastet etter utført alarm.

Følgende tester er utført på brannalarmsentraler:

- Lysdiodetest
- Lydsignal test
- Feilalarm test
- Brannalarm test
- Ned lasting av diagnose på detektorer
- Påvisning og funksjonstest av betjeningsnøkkel
- Påvisning av branninstruks
- Påvisning av orienteringsplan / adresseliste
- Påvisning av brukerveiledning

Følgende tester er utført på betjeningspanel:

- Kopling til sentralenhet
- Betjeningsfunksjoner
- Lysdiodetest
- Lydsignal test
- Feilalarm test
- Brannalarm test
- Påvisning og funksjonstest av betjeningsnøkkel
- Påvisning av branninstruks
- Påvisning av orienteringsplan / adresseliste
- Påvisning av brukerveiledning

Følgende tester er utført på detektorer:

- Systemtilkopling
- Støvinnhold i alle optisk detektorkammer, verdier nedlastet for hver enkelt detektor
- Temperaturmåler testet, temp verdier nedlastet for hver enkelt detektor med temp måler
- CO måler testet, CO verdier nedlastet for hver enkelt detektor med Co måler
- Generell tilsmussing (alle detektorer)
- Fysisk påvisning og visuell inspeksjon av alle detektorer i fellesareal

Følgende tester er utført på lydgivere:

- Systemtilkopling
- Støymåling av samtlige lydgivere for påvisning av tilfredsstillende lydnivå

Følgende tester er utført på manuelle brannmeldere:

- Systemtilkopling
- Funksjonstest

Følgende tester er utført på alarmsender

- Det er ikke montert GSM sender i sentralen

Avlest kontrolljournal (hendelser siden sist utført årskontroll):

2024

13.3.2024 - Årskontroll herav test av alarm ble utført for 2024.

2023

5.9.2023 - Noen tilbakestiller sentralen 3 x ganger uten at det er noe feil kl.11.58 - 12.07

18.1.2023 - Årskontroll herav test av alarm ble utført for 2023, samt byttet 2x 17AH backupbatterier til brannsentralen.

18.1.2023 - Gowens AS setter på plass detektor A5 i kjeller, da denne var tatt ned.

2022

14.12.2022 - Mistet kontakt med detektor A43 i boenhet H0402 i 24B kl. 10.43. Ok kl. 10.48

28.1.2022 - Årskontroll herav test av alarm ble utført for 2022.

22.1.2022 - Detektor A28. Boenhet H0501 i 24B. klokken 17.15. Intern alarm i 15 sekunder

2021

31.10.2021 – Klokken i sentralenheten stilte seg automatisk

28.3.2021 – Klokken i sentralenheten stilte seg automatisk

29.1.2021 - Intern alarm(A64) Boenhet H0201 i 24b. kl 01.17. Bygget gikk i full alarm kl. 01.19. Detektor i trappeløp gikk også i alarm kl. 01.22. Sentralen ble tilbakestilt kl. 01.36.

28.1.2021 - Årskontroll herav test av alarm ble utført for 2021.

2020

25.10.2020 – Klokken i sentralenheten stilte seg automatisk

29.3.2020 – Klokken i sentralenheten stilte seg automatisk

31.1.2020 - Årskontroll herav test av alarm ble utført for 2020

3.1.2020 - Detektor A34. Boenhet H0401 i 24A. klokken 17.17. Intern alarm i 1 min og 55 sek.

2019

21.12.2019 - Detektor A28. Boenhet H0501 i 24B. klokken 16.15. Intern alarm i 15 sekunder

16.11.2019 - Detektor A28. Boenhet H0501 i 24B. klokken 21.54. Intern alarm i 45 sekunder

27.10.2019 – Klokken i sentralenheten stilte seg automatisk

25.6.2019 – Strømbrudd klokken 00.00. Varte i 34 minutter

3.5.2019 - Detektor A46. Boenhet H0301 i 24A. klokken 10.09. Intern alarm i 15 sekunder

31.3.2019 – Klokken i sentralenheten stilte seg automatisk.

20.2.2019 - Test utført i forbindelse med årskontroll

19.2.2019 - Detektor A70. Boenhet H0101 i 24A. Alarm gikk lokalt i boenhet i 15 sekunder

15.1.2019 - Detektor A70. Boenhet H0101 i 24A. Alarm gikk lokalt i boenhet i 10 sekunder

2018

13.12.2018 - Detektor A70. Boenhet H0101 i 24A. Alarm gikk lokalt i boenhet i 10 sekunder

9.12.2018 - Detektor A46. Boenhet H0301 i 24A. Alarm gikk lokalt i boenhet i 1. minutt

7.12.2018 - Detektor A46 Boenhet H0301 i 24A. Alarm gikk lokalt i boenhet i 1. minutt

28.10.2018 – Klokken stilte seg automatisk i sentralenheten

6.7.2018 - Detektor A70. Boenhet H0101 i 24A. Alarm gikk lokalt i boenhet i 1.minutt

25.3.2018 - Klokken stilte seg automatisk i sentralenheten

8.2.2018 - Detektor A79. Boenhet H0102 i 24B. Alarm gikk lokalt i boenhet i 20 sekunder

3.1.2018 – Strømbrudd (2 strømbrudd som varte i 1 minutt / 8 sekunder)

2017

17.12.2017 – Detektor A46. Boenhet H0301 i 24A – Alarm gikk lokalt i boenhet flere ganger
24.11.2017 – Strømbrudd (varte i 15 sekunder)
29.10.2017 – Klokken stilte seg automatisk i sentralenheten
20.10.2017 – Hovedkort i sentralenhet ble skiftet ut etter skade.

2016

20.4.2016 – Oppstart av brannalarmanlegget.

Resultat av diagnose på detektorer og lydgivere:

Lydnivå: godkjent på samtlige lydgivere
Tilsmussing og støvinnhold: normale verdier på samtlige detektorer
Funksjon sensorer (CO/Varme/optisk): godkjent ved samtlige detektorer
Detektor A7 i kjelleren har 44 % støvinnhold.
Detektor A28 i boenhet H0501, i Falsens gate 24B har 13 % støvinnhold.
Detektor A43 i boenhet H0402, i Falsens gate 24B har 15 % støvinnhold.
Detektor A64 i boenhet H0201, i Falsens gate 24B har 12 % støvinnhold.

Disse detektorene er satt på en observasjons liste og vil mest sannsynlig måtte skiftes ut før øvrige detektorer i brannalarmanlegget. Detektorene fungerer nå som normalt.

Avvik som ble avdekket under årskontrollen:

- GSM sender bør settes i drift så styret får beskjed ved feil på anlegget.
- Det bør installeres ekstra detektor i VVB rom / teknisk rom
- Det bør installeres detektorer i boder i trappeløp eller lages lysåpning i dørene slik at eventuell brannrøyk rekker raskt frem til detektorer i trappeløpet (11 stk.)
- Det bør installeres detektorer i boder på loft eller lages lysåpning i dørene slik at eventuell brannrøyk rekker raskt frem til eksisterende detektorer på loftet

Retting av avvik som ble avdekket under årskontrollen:

- Ingen avvik rettet.

Bygningsmessige avvik og dimensjonering av brannalarmanleggene
Ved gjennomgang av bygningen er det funnet forandringer eller andre avvik som påvirker opprinnelig dimensjonering / prosjektering av brannalarmanlegget.
VVB/ Teknisk rom fått branndør. Eget rom.

Utløste alarmer siden siste årskontroll

- Det har ikke vært utløst brannalarm siden forrige kontroll av brannalarmanlegget i januar 2023.

Vi bekrefter med dette at årskontroll for 2024 er utført i.h.t. NS3960 og at samtlige brannalarmanlegg er i full drift. Kontroll er utført av: Rune Nøkling
Sentralenhet og betjeningspanel er påført Noralarm kontrollmerke for 2024, og ført kontrollørens signatur og FG sertifikat nummer.

Med vennlig hilsen
Gowens A/S
Rune Nøkling
Rune Nøkling

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FALSENSGATE 24

Sist oppdatert 21. Mars 2018.

§ 1 NAVN OG OMFANG.

[1] Sameiets navn er Sameiet Falsensgate 24. Sameiet består av 17 seksjoner av eiendommen gnr. 228 bnr. 19 i Oslo. Tomten er eiet. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT.

[1] Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen.

[2] Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 23, 2 ledd
[4] Ved erverv av seksjon påløper transportgebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenheten må bare benyttes til boligformål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier, så som boder, balkong m.v..

[5] Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte seksjonseier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[6] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger.

[7] Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameiet ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[8] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenheten til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av seksjonseieren.

[8] I henhold til pålagte krav fra Brann og redningsetaten, vil det ikke være tillatt med lett brennbart materiale i fellesareal og boder.
Den enkelt plikter innen 1. september 2013 å ha fjernet dette fra sin bod. Styret vil iverksette tiltak for fjerning av slikt materiale for eiers kostnad i etterkant av fristens utløp. Beboere plikter å fylle inn og sende egenerklæring i tråd med gjeldende bestemmelser en gang per år.

§ 4 FELLESUTGIFTER.

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. À konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt à konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

[1] De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonsier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 16/6-2017 §29, 4. ledd.

[2] Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

[3] Den pantesikkerhet, stor kr. 20.000 pr. seksjon som ble tinglyst 29. juni 1987 kan styret beslutte avlyst når panterett angitt i 1. ledd har oppnådd 1. prioritet.

§ 6 ETTERSYN.

[1] Den styret gir sin fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017, § 38.

[2] Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven av 2017 § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 8 ÅRSMØTET.

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5. ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

[8] Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkallelse med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

§ 9 OM ÅRSMØTET.

[1] Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger som saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning
b. Behandle og eventuelt godkjene styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår.
c. Velge styremedlemmer.

[3] Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

[1] I årsmøtet har seksjonseiere stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 § 20, 2. ledd.

- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

- endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 11 INHABILITET.

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET.

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

[2] Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøter, og til å uttale seg.

[8] Husdyrhold kan eventuelt tillates etter spesiell avtale med styret. Ved vedvarende sjenanse overfor naboene, har styret fullmakt etter eget skjønn, å avgjøre i det enkelte tilfelle om husdyret kan beholdes. Styret kan forlange at eventuell fjerning av husdyret skal skje med en frist på tre måneder etter avsendelse av skriftlig advarsel til beboer.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN.

[1] For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Disse vedtekter er fastsatt i årsmøtet 20. april 1999, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, fastsatt ved tinglysning av oppdelingsbegjæring 29. juni 1987. Forrige oppdatering var gjort 6. mai 2013.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR FALSENS GATE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 21. mars 2018.

1. INNLEDNING

   Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter seksjonseierens leilighet (Leietakere).

   Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensreglene til leietakere ved utleie, samt å informer megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

   Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler ved salg av seksjonen.

   Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter svalgang, trapper, boder og uteareal)

   Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassen, og skal eventuelt sorteres som papirsøppel etter gjennomgang.

   Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder eller fellesareal som for eksempel drivstoff eller propan. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Med andre ord er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander/eiendeler i felles trapperom, ganger og fellesrom i kjeller. Alt som skal lagres settes inn i tildelt bod i kjeller som skal være avlåst og merket med navn, IKKE i kjellergangene. Kjellergangene skal være rene for eiendeler/søppel. Ting lagret her kan bli kastet uten varsel.

   Rømningsveier må ikke belemres med gjenstander som hindrer fri passasje. Alle hensatte gjenstander på disse arealer vil bli kastet uten

varsel, for eiers regning. Rømningsveier er bl.a. ganger og trappeoppganger.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute. Barnevogner, kjelker, ski o.l. må ikke settes på uvedkommende steder som f.eks. i trappeoppganger eller i korridorene, men i egen tildelt bod.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e.l. på eiendommens fellesarealer.

3. SØPPEL

Den enkelte beboer må selv fjerne sitt juletre og overskytende materialer etter oppussing/vedlikehold, og alt annet avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne. Beboer er selv ansvarlig for at dette transporteres til kommunens avfallsstasjoner. Det finnes kommunale minigjenbruksstasjoer i Sofienbergsparken, adresse Helgesens gate 58, og på Fredensborg, adresse Maridalsveien 10. Definisjon på en minigjenbruksstasjon og adressene til de store gjenbruksstasjonene finner dere på Oslo kommunes websider.

Større pappesker og kartong må deles slik at de ikke tar for stor plass i containerne.

Gjensatt søppel, store gjenstander etterlatt etter f.eks. flytting kan medføre gebyr på 1500 kroner.

4. DØRER.

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Dette gjelder også dørene ned til kjelleren. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal også holdes låst.

Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i sameiet. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

5. BALKONGER

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser

henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presseninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere.

Seksjonseier har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer. Det er tillatt å grille på balkongen med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter.

Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra balkongen slik at naboens eiendom/fellesarealet forsøples.

6. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Alt innvendig vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin, og synlige rørledninger og avløpsrør.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

6.a. UTVENDIG VEDLIKEHOLD - «DUGNAD»

Det vil bli avholdt en dugnad på våren og evt. en på høsten for å gjøre fellesarealene klare for sesongen. Den vil bli bekjentgjort med oppslag i de to trappeoppganger minst 14 dager før, og ved e-mail til seksjonseierne. Det innføres en månedlig innbetaling til dugnad med tilbakebetaling til de som deltar. Styret har fullmakt til å innføre ordningen. Innbetalingen skal skje med lik fordeling/beløp (kr. 100) pr. leilighet pr. måned. Dette bestemmes av årsmøtet.

7. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Både seksjonseieren og leietakeren har ansvaret ovenfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Seksjonseieren skal også

ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar et papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

8. RO OG ORDEN.

   Beboerne plikter alltid å opptre hensynsfullt ovenfor hverandre. Ingen må benytte sin leilighet slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre beboere.

   Fra kl. 2300 til kl 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det ti fornuftig bruk av musikkanlegg/TV døgnet rundt.

   Ønsker man å ha selskap i leiligheten som varer utover kvelden, bør tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG ERSTATNINGSANSVAR

   Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.
   Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres muntlig og/eller skriftlig til styret.
   Styret skal ha myndighet til nærmere forføyning i sakens anledning.

   Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.
   Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

10. HENVISNING

    For øvrig henvises til sameiets vedtekter sist revidert på årsmøtet 21. mars 2018, og «Lov om eierseksjoner» som trådde i kraft 01.01.2018.

VÅNINGSHUS - EXDOK (ATTESTERT) - 1897

O. D. J. No. 460/95.
" Bilag 41

Anmeldelse
3 Separings
Sagsbeh 14/5.95

STADSKONDUKTØRENS KONTOR 2976/95 KRISTIANIA

3052/95 - 1032/96

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 24 Tøiensgade.

Indleveret 23de November 1895. Attesteret 30.7.97.

Oversendes Hr. Opmaaling[sin]g'en med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Maal-Sats, Grandsen og Nabosforhold, Reguleringsplanskommelser eller paahvilende Servitutter o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 25de November 1895.

P. Lange

B.

571/95

Intet at bemærke.

Th. Thorsen

Thordor Gulliksen.

Overrendes den anmeldte Sammenbygning. Da Anmeldelsen ikke giver Anledning til nogen Bemærkning foreslaaes Approbation meddelt. Opmaalingsafdelingen kuldeles paa Kontoret Christiania 27 November 1895

P. Lange

717/95

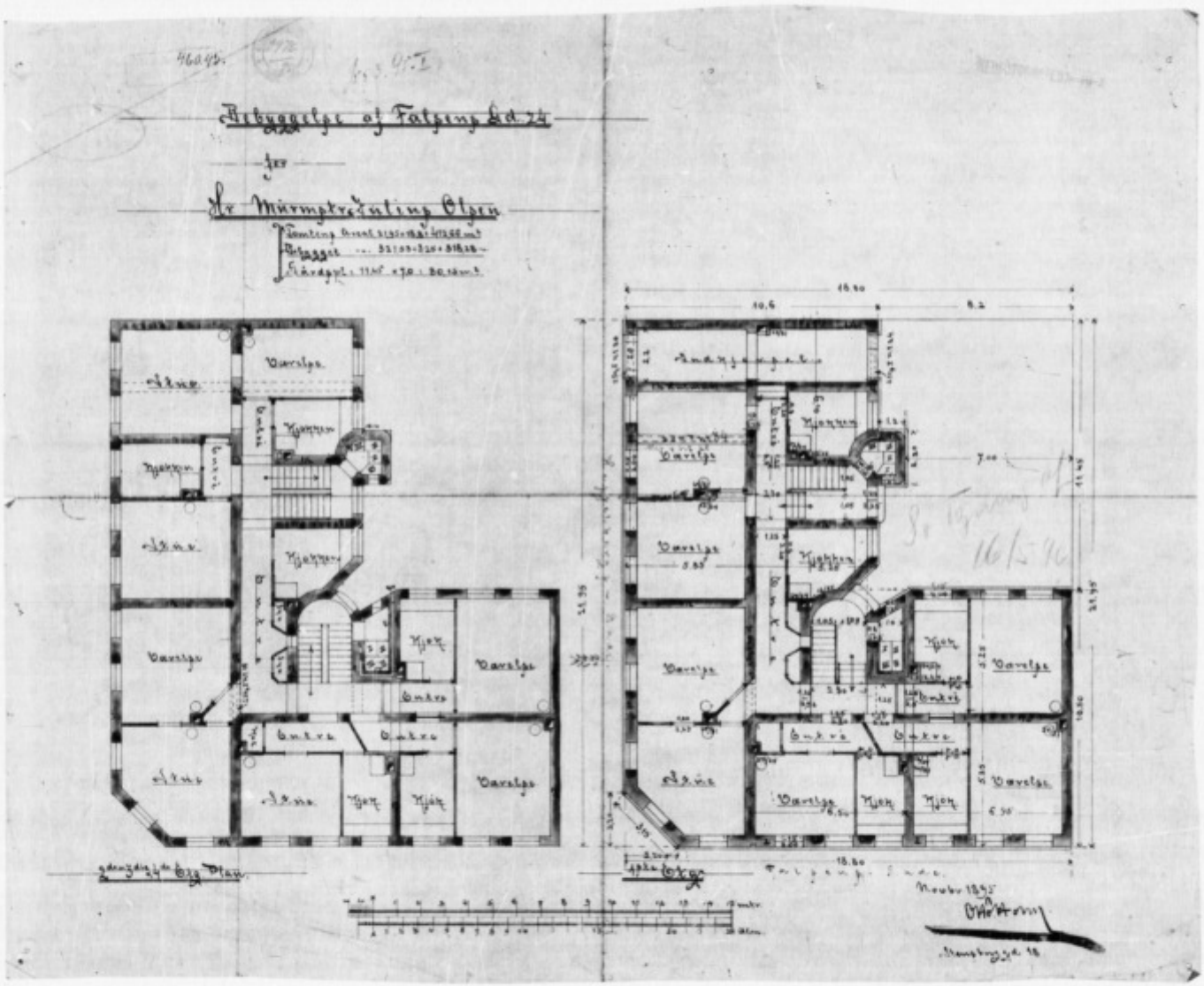
BYGNINGS-INSPEKTØRENS KONTOR KRISTIANIA

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J.No. 587/95 INGENIØR

Oversendes Hr. Stadskonduktøren. Intet at bemærke, naar Privetbrønden tømmes ÷ cement.

Kristiania 28/11 95 P. Dahlgren

ORIGINAL BYGGETEGNING



INNR WC I KJELLER OG 1-4 ETG - FERDIGATTEST - 1976

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning w.c. i kjeller, 1.,2.,3. og 4. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Falsens gate 24		75/1648

Byggherre

Ottar Teivsjøen,

3463 Røyse.

Ansvarshavende

d.s.

RM/TA
Dato
24.mai 1976.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

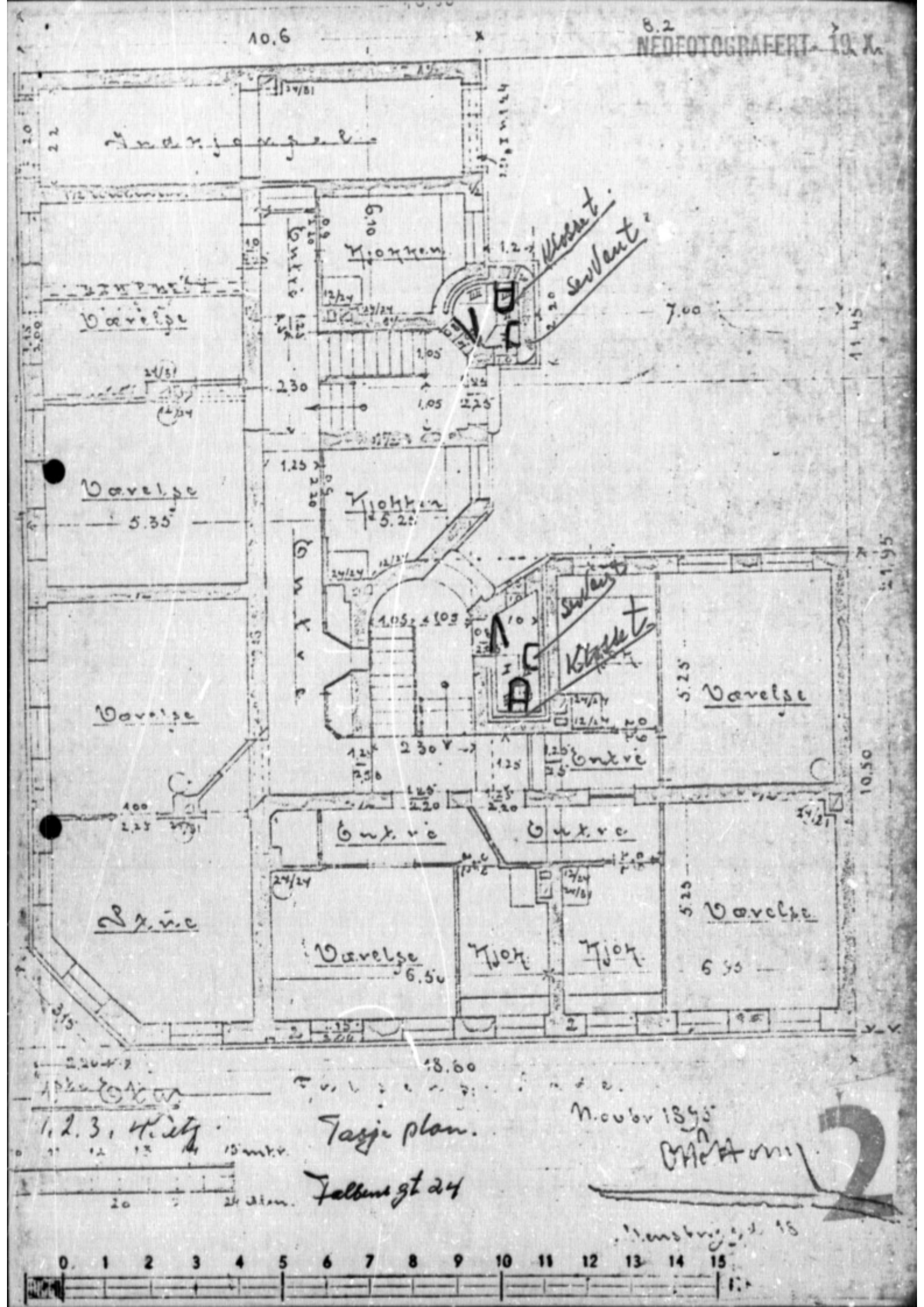
For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
R.Magnussen

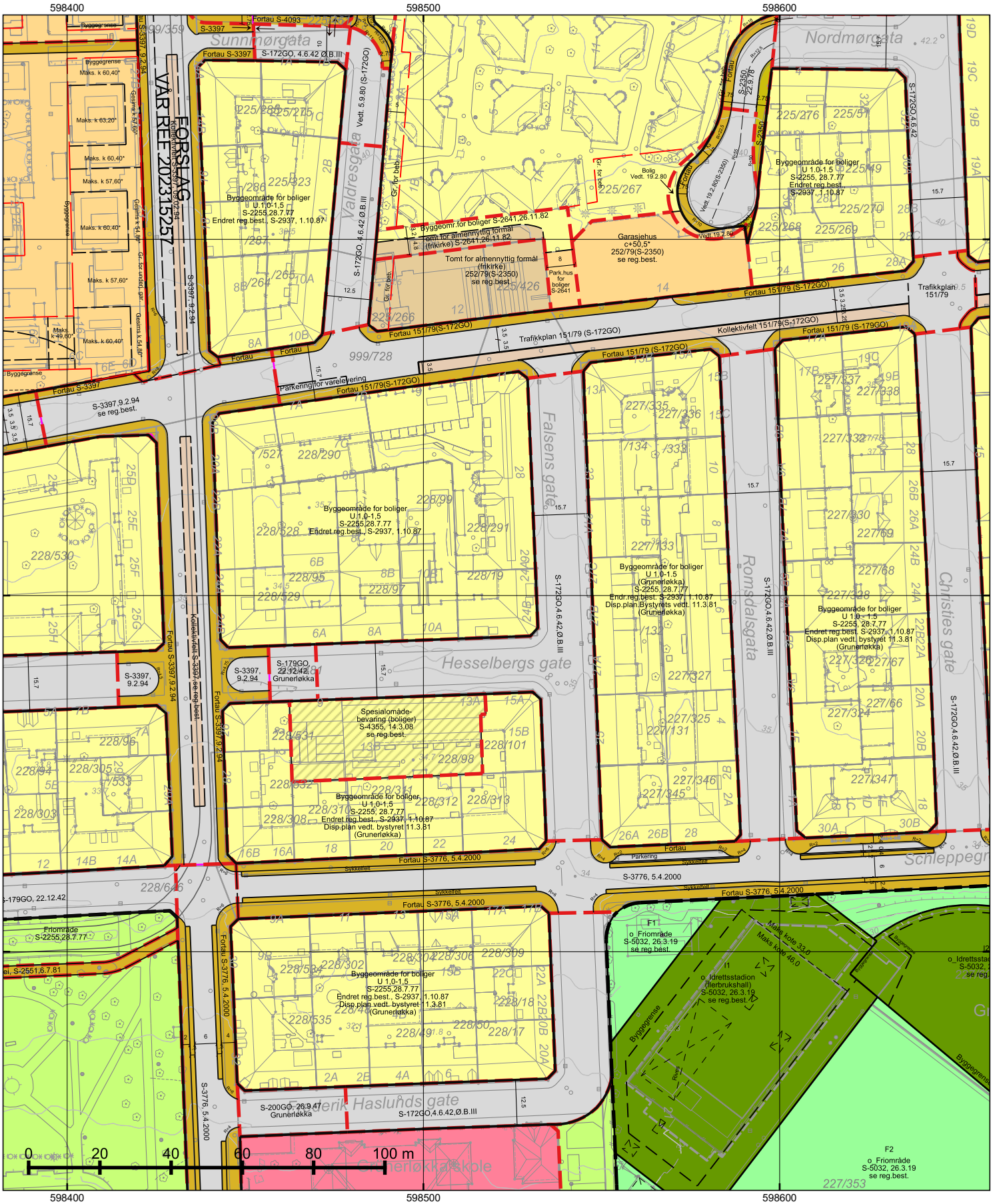
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SHI. C-16. AKIDVORD

INNREDNING W.C - PLAN 1-4 ETG - 1975


10.6
8.2
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Soverom
Bad
Vaskerom
Klosett
Servant
Vaskerom
Klosett
Servant
Bad
Vaskerom
Vaskerom
Vaskerom

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

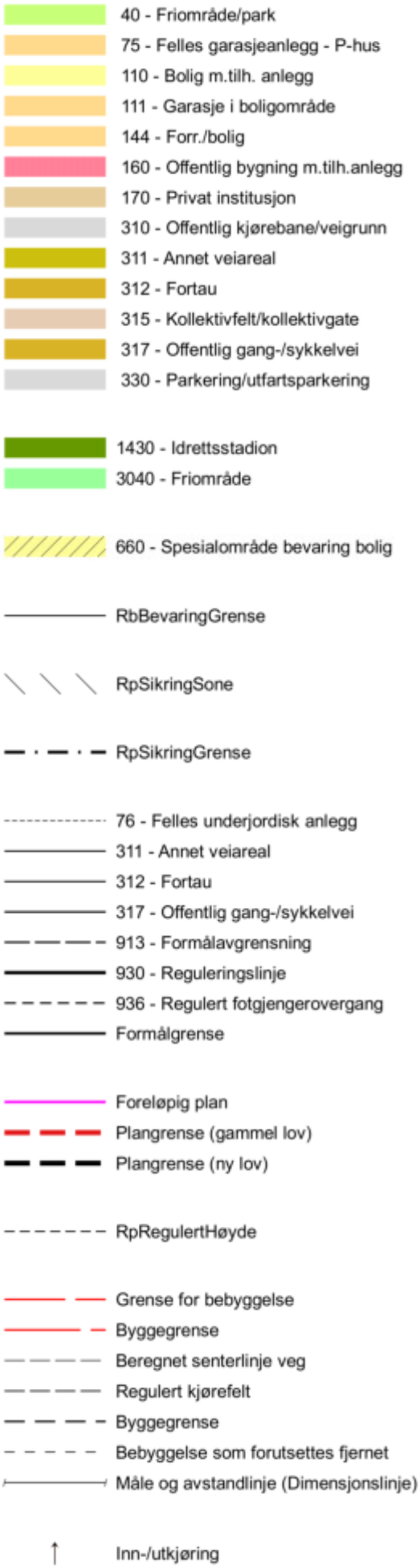
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142856/ 86511950
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: FALSENS GATE 24A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/19

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: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

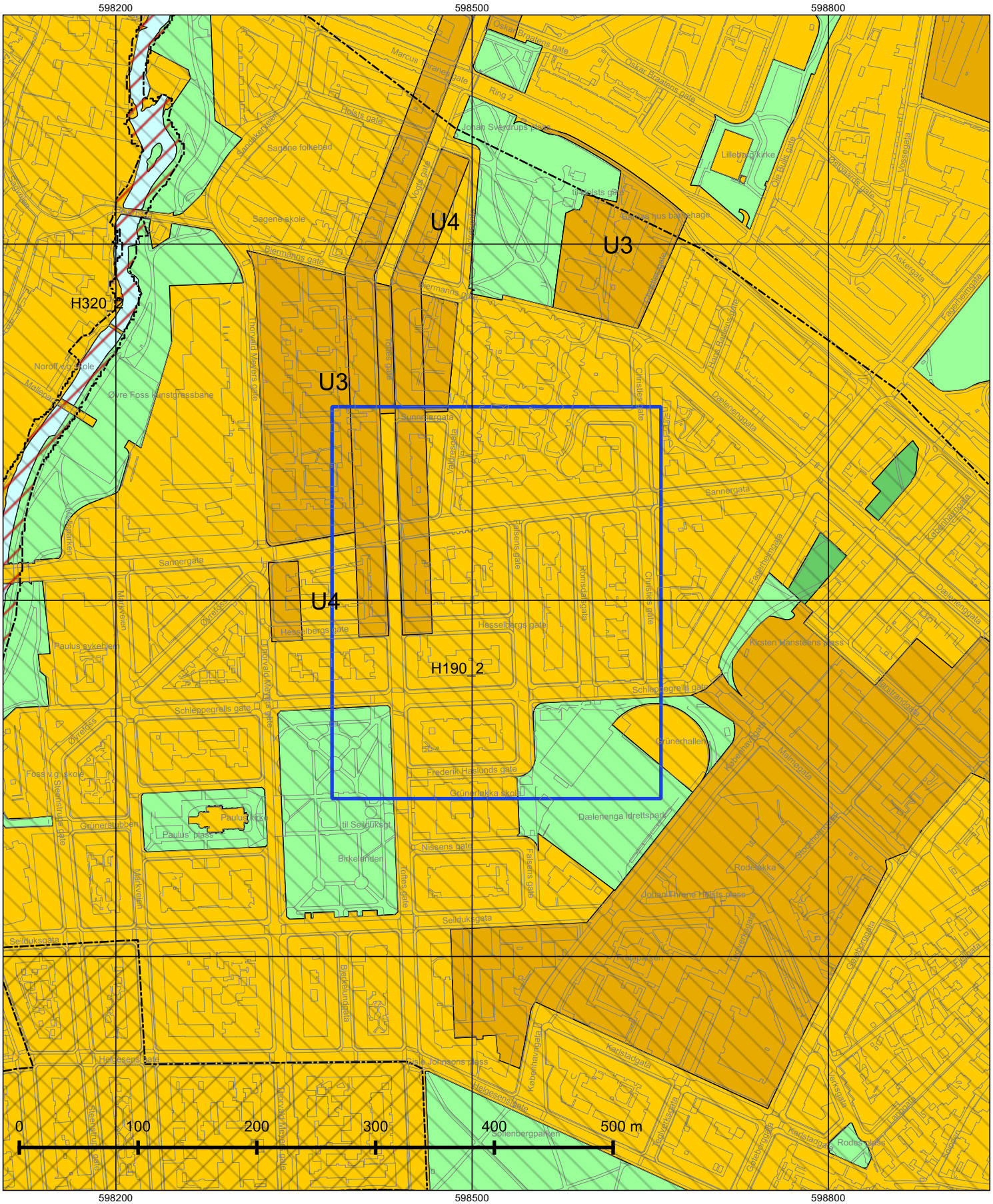
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142856/ 86511950
Adresse: FALSENS GATE 24A
Gnr/Bnr: 228/19

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142856/86511950
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
FALSENS GATE 24A

Dato: 12.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511950
8516912

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 19

Vi viser til bestilling av 20250512 for FALSENS GATE 24A.

GNR. 228 BNR. 19

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.09.1895.

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

415 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

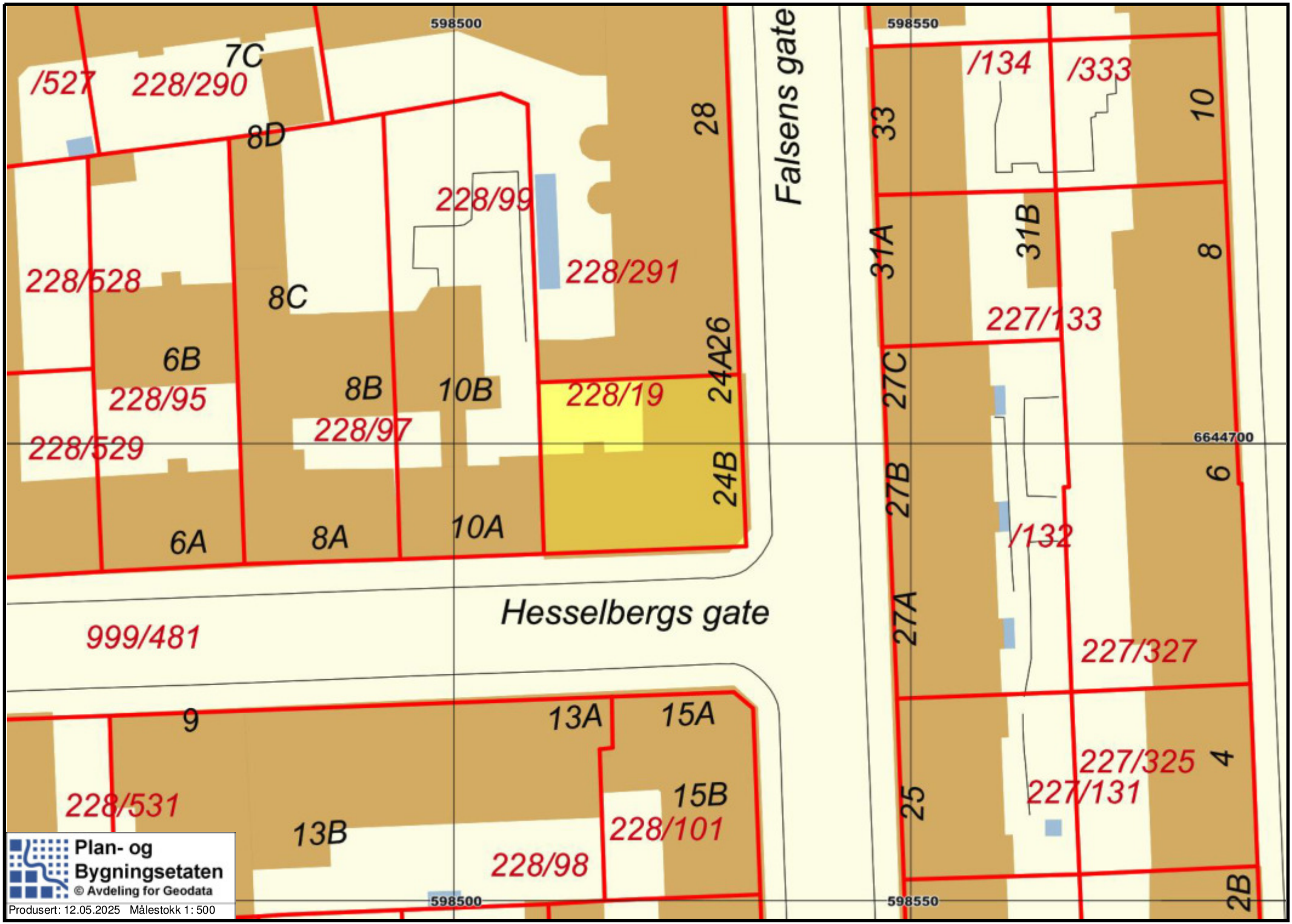
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598500
598550
6644700
Falsens gate
Hesselbergs gate
7C
/527
228/290
8D
28
228/99
228/291
228/528
8C
6B
228/95
8B
10B
228/97
228/529
24A
26
228/19
24B
6A
8A
10A
999/481
9
13A
15A
15B
228/531
13B
228/101
228/98
33
/134
/333
10
31A
31B
8
227/133
27C
27B
27A
6
/132
227/327
25
227/325
227/131
4
2B
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.05.2025 Målestokk 1: 500

S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Falsens gate 24A
Gnr. 228 Bnr. 19 Snr. 14 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0384

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater