PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

FALSENS GATE 20 A

Vedlegg

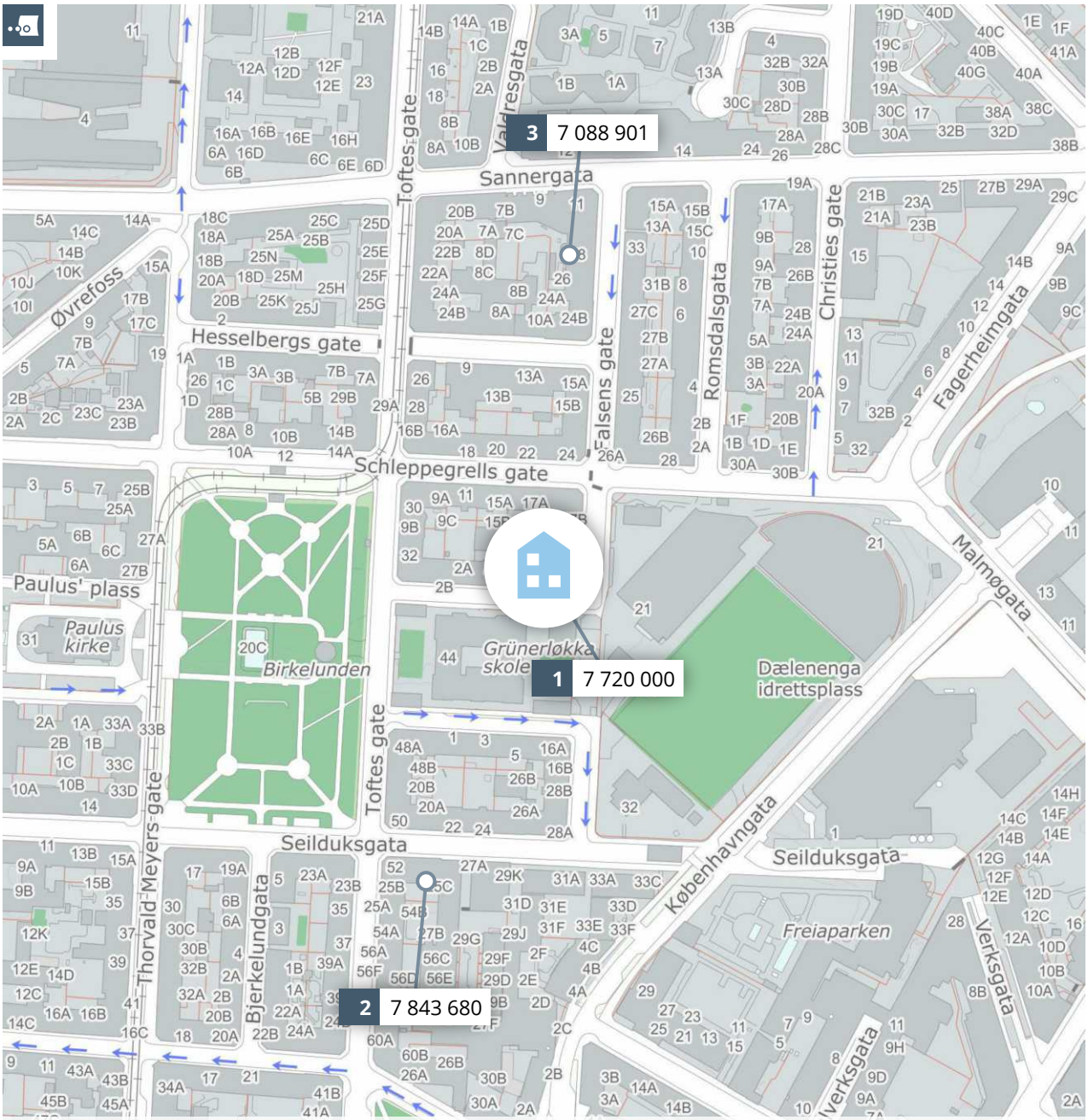
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

FALSENS GATE 20 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 18.05.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Falsens gate 20 A, 0556 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 228 BNR 17 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 13

Verdivurdert til

6 900 000

47 081	6 947 081	83 700
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	8 898
Formue	23 432
Soverom	3
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Falsens gate 20 A 77 m²	1899	2. etg	3 sov	29.10.2025	7 690 000	**7 720 000**	0	7 720 000	**100 260**
2	Seilduksgata 25 C 74 m²	1890	3. etg	2 sov	25.02.2026	7 500 000	**7 700 000**	143 680	7 843 680	**105 996**
3	Falsens gate 28 74 m²	1896	3. etg	2 sov	05.08.2025	6 550 000	**6 925 000**	163 901	7 088 901	**95 796**

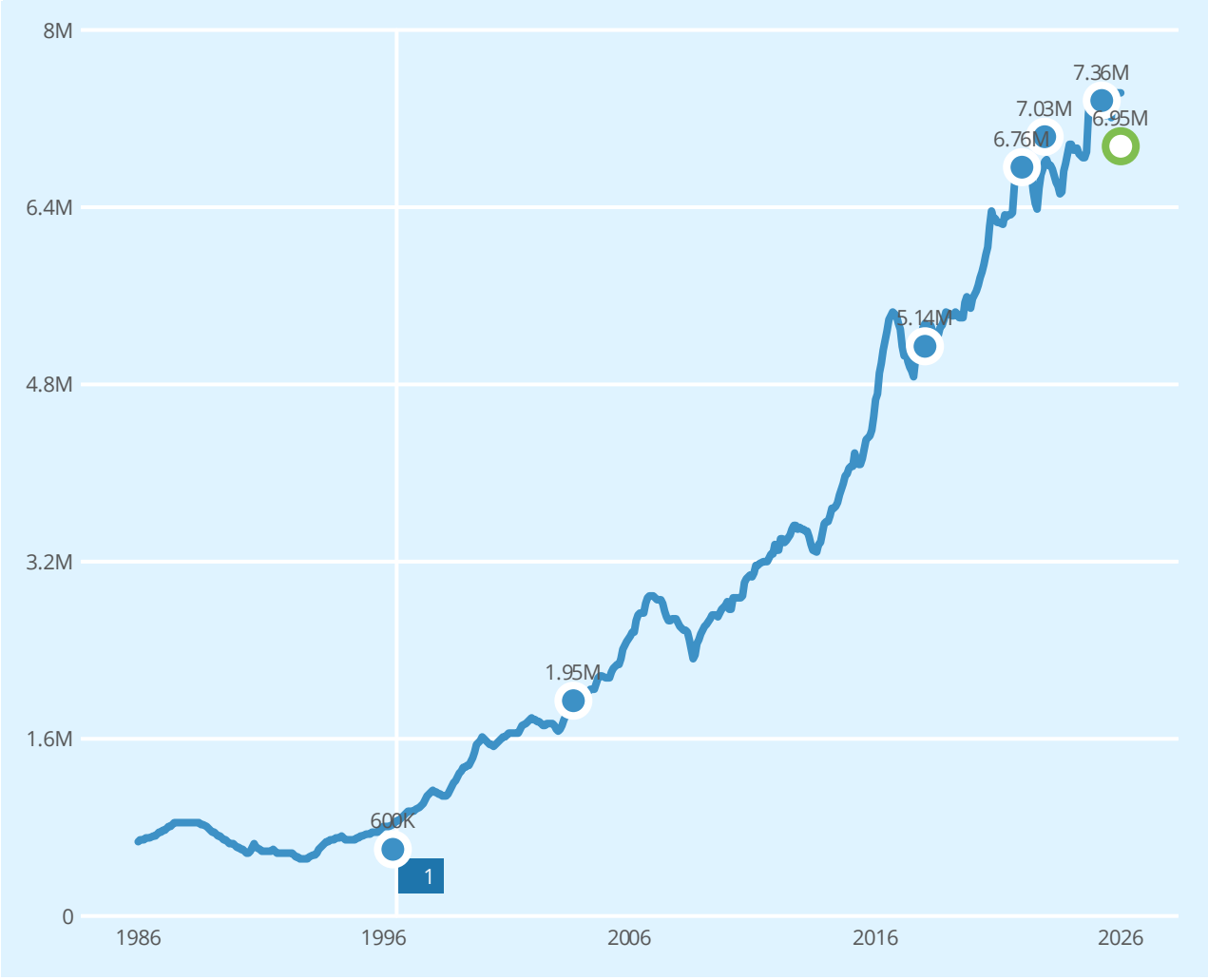
Velkommen!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2025	04.08.2025	11.09.2025	7 300 000	7 300 000	63 623	7 363 623	
18.04.2023		18.04.2023	-	7 030 000	-	7 030 000	
18.05.2022	21.05.2022	08.09.2022	6 490 000	6 650 000	109 937	6 759 937	
06.05.2018	08.05.2018	08.06.2018	4 800 000	4 950 000	188 818	5 138 818	
09.02.2004	19.02.2004	13.05.2004	1 860 000	1 950 000	1 000	1 951 000	
06.09.1996		06.09.1996	-	600 000	-	600 000	
16.03.1987		16.03.1987	-	570 000	-	570 000	2

2 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

4
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 124 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

6 207 000 Salgspris i snitt
6 194 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 507 Grünerløkka rode 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
108 745 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

83 700 Falsens gate 20 A Totalpris 6 947 081

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260083
Addresse	Falsens gate 20 A		
Postnr.	0556	Sted	OSLO
Selgers navn	Origo C AS		
Selgers navn	Tina Sand Remøy		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

77130668

Våtrom

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner kun til TG 2 avvikene som er i tilstandsrapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner kun til det som står i tilstandsrapporten.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner kun til det som står i tilstandsrapporten

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun det som er nevnt i salgsoppgaven ift oppusning av fasade til høsten.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vi har ikke bodd i boligen siden kjøp, så har dermed begrenset kunnskap om boligen. Den eneste endringen som har vært siden kjøp er innfelt soverom som en del av stuen, malte tak, vegger og pusset tregulv.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.05.2026

Signert av *Tina Sand Remøy*

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Falsens gate 20 A, 0556 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 17, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26040 **Eiendomsverdi ref nr:** DD1710

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Selveiet leilighet beliggende i bygningens 1. etasje.

Naturlig ventilasjon i bygningen.

Kjøkkenet er innredet med:
Grå høyglans- samt finerte, glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Led-lyslister under overskap samt stikkontakt.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin med stålfront,
2 stk kjøl-/fryseskap med stålfront.

Baderommet er innredet med:
Servant på vegg
Speil på vegg.
Veggmonterte hyller.
Dusjforheng med termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

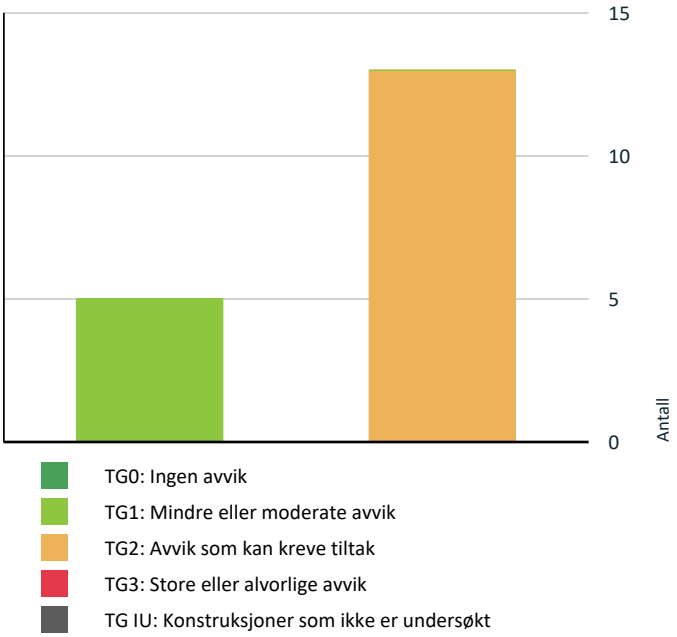
Megler har oversendt tegninger i forbindelse med utbedring (endring av planløsning) for Falsens gate 20, datert 27.11.1981.

Følgende avvik er registrert:
-Entrédør er flyttet lengre ut mot trappegang.
-En del av eksisterende kjøkken er gjort om til garderobe fra gang.
-Rominndelinger for stue og soverom er endret.
-Vegg mellom entré og soverom er åpnet.
-Plassering av utstyr på bad er endret.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.
.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1896

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1984.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert utette pakninger rundt vinduer.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.
Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Utette pakninger rundt vinduene kan medføre trekk, varmetap og noe redusert komfort.
Eldre vinduer har generelt svakere isolasjonsevne enn nyere løsninger, og det må påregnes økt sannsynlighet for aldersrelaterte svekkelser som punktering av glass eller behov for vedlikehold over tid. S
kjulte forhold som begynnende råte eller nedbrytning kan forekomme uten at dette var synlig ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere og ved behov skifte ut pakninger for å bedre tetthet og redusere trekk.
Vinduenes tilstand bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og det må på sikt påregnes utskifting som følge av alder og forventet restlevetid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre entrédør i tre med malte overflater.

Døren har sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Det er registrert utettheter mellom dørblad og karm.
Det er registrert slitasje utover normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

2 - Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes.
Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1:
Konsekvens:
Utettheter mellom dørblad og karm kan medføre trekk, varmetap og redusert komfort. Registrert slitasje utover normal alderstilstand kan indikere redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller justering.

Tiltak:
Det anbefales å justere dør og beslag samt kontrollere tetningslister og pakninger. Slitte komponenter bør ved behov skiftes ut for å bedre tetthet og funksjon. Videre vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid ut fra alder og slitasjegrad.

-2:
Konsekvens:
Entrédøren har en alder hvor aldersrelatert slitasje, redusert tetthet og svakere isolasjonsevne må påregnes sammenlignet med nyere løsninger. Det er økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid. Skjulte forhold som begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning kan ikke utelukkes ved visuell befaring.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dørblad, karm, overflater, beslag og tetningslister. Ved redusert funksjon eller videre slitasje bør reparasjon eller utskifting påregnes.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført belegg.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Tilstandsrapport

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Malte fliser med termostatstyrte varmekabler på kjøkken.
Originale tregulv på et soverom.
Ellers parkett gjennom leiligheten.

Selger opplyser:
Gulv er blitt slipt i 2026.

—

Vegger:
Slette, malte flater.
Malt tegl.
Malt panel.

—

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater med downlights i entré og kjøkken.
Malte takplater.
Slette, malte flater med stukkaturer og rosetter.
Slette, malte flater.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Det er utført kontrollmålinger for vurdering av eventuelle planavvik i stue og kjøkken.

—

Boligen var møblert ved befaring, og målinger er derfor kun utført på tilgjengelige steder.
Ved kontroll er toleranseklasse PB lagt til grunn, med lasermåling fra dørterskel mot motstående hjørner.
Det kan forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaring.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet.

Stue:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 13 mm gjennom hele rommet.

—

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Målte høydeforskjeller på 15–30 mm indikerer at gulvet ikke er helt plant. Dette kan påvirke opplevelsen av rommet, for eksempel ved at møbler kan stå noe skjevt eller at man merker nivåforskjellen ved ferdsel.
Avviket ligger over det som normalt regnes som akseptable toleranser ved nye konstruksjoner, men vil i mange tilfeller være vanlig i eldre bygg uten at det nødvendigvis medfører funksjonelle problemer.

Tiltak:
Dersom et jevnere gulv ønskes kan dette rettes ved avretting eller justering av gulvkonstruksjonen i forbindelse med oppgradering av overflater. Mindre avvik kan også kompenseres ved tilpasning av overflatebelegg eller ved senere rehabilitering av gulvet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipe i boligen, men det er ikke tilknyttet noe ildsted.

Eventuell etablering eller tilkobling av ildsted skal utføres av kvalifisert fagpersonell og kontrolleres/godkjennes av rette myndigheter.
Det anbefales i tillegg å avklare med borettslagets styre om det foreligger eventuelle restriksjoner eller særskilte krav knyttet til etablering eller tilkobling av ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Riss og sprekker i pipe kan føre til redusert tetthet og innebære økt risiko for videre nedbrytning over tid. Omfang og årsak er ikke nærmere vurdert ved visuell befaring, og forholdet kan påvirke pipens funksjon og levetid dersom utviklingen fortsetter.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av pipe og sprekkdannelser for å avklare årsak og omfang. Mindre riss kan ofte utbedres lokalt, mens større eller aktive sprekker kan kreve mer omfattende reparasjonstiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte og profilerte malte innerdører.

Det er registrert noe bruksmerker dører, karmer og omramming.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert dør som tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dør som tar i karm kan medføre redusert funksjon, økt slitasje på dørblad og karm samt påvirke tetthet og brukskomfort. Forholdet kan skyldes justeringsbehov, slitasje eller mindre bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales justering av dør og beslag for å sikre normal funksjon og fri bevegelse. Ved videre skjevheter eller økende problemer bør årsak undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer utføres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert garderobeskap på soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt bad fra ukjent årstall.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Tilstandsrapport

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Det er registrert riss, sprekker og hakk i fliser.

2 - Det er registrert riss, sprekker og svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1:
Konsekvens:
Riss, sprekker og hakk i fliser kan føre til redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre slitasje over tid. Skader i fliser kan også gi økt fare for fuktinntrenging dersom forholdet utvikler seg eller påvirker underliggende tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere om skadene er stabile og begrenset til overflaten. Mindre skader kan utbedres lokalt, mens fliser med større sprekker eller løse partier bør skiftes ut ved behov.

-2:
Konsekvens:
Riss og sprekker i fuger kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Registrert svertesopp indikerer fuktbelastning eller begrenset uttørking i området, noe som kan påvirke inneklima og overflatenes levetid dersom forholdet vedvarer.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og kontroll av fuger samt vurdering av ventilasjon og fuktbelastning i rommet. Skadde eller slitte fuger bør ved behov skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og overflatekvalitet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist (hovedsluk) til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være under dagens krav.

Dusjsonen har hjelpesluk og er adskilt fra resten av gukvet med en flislagt oppkant.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann ikke rant tilfredsstillende mot sluk, og ble liggende på gulvet på siden av sluket.

Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Det er registrert utilstrekkelig lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Funksjonstest av dusjen viser at blir vann stående på gulvet ved siden av sluket, noe som indikerer mangelfull avrenning.

2 - Det er kun registrert ca. 10 mm høydeforskjell/fall fra topp slukrist (hovedsluk) til topp flis ved terskel. Forholdet vurderes som avvik fra anbefalte fallforhold på våtrom.

3 - Det er registrert hakk, sprekker og bom (hul lyd) i fliser samt riss og ujevne fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-1:
Konsekvens:
Utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen medfører at vann blir stående på gulvet etter bruk. Dette gir økt fuktbelastning på overflater og fuger, og kan over tid bidra til redusert levetid på materialer i området.

Tiltak:
Det anbefales tiltak for å forbedre avrenning mot sluk slik at vann ledes bort på tilfredsstillende måte. Mindre lokale tiltak kan være tilstrekkelig dersom forholdet er begrenset til dusjsonen.

-2:
Konsekvens:
Registrert høydeforskjell fra sluk til terskel vurderes som begrenset sammenlignet med anbefalte fallforhold på våtrom. Forholdet kan medføre redusert sikkerhet mot vannspredning ved høy vannbelastning eller ved tilstopping av sluk.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på hvordan vann ledes mot sluk ved normal bruk. Ved fremtidig rehabilitering eller ved tegn til vannspredning bør fallforhold og oppbygning vurderes forbedret.

-3:
Konsekvens:
Hakk, sprekker og bom i fliser kan indikere svekket vedheft og økt risiko for videre skadeutvikling over tid. Riss og ujevne fuger kan gi redusert tetthet og økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom forholdene utvikler seg.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av omfang og stabilitet i fliser og fuger. Løse eller skadde fliser bør skiftes ut ved behov, og fuger med sprekker eller slitasje anbefales utbedret for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og overflatekvalitet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk er lokalisert mellom toalett og dusj, hjelpesluk er lokalisert i dusjsone.

Tilstandsrapport

Hovedsluk av rustfritt stål. det er ikke registrert klemring for membran, men det er smurt en form for membran ned mot sluket.
Hjelpesluk av plast med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

—

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på membranløsning samt underliggende konstruksjoner.

Bygningsdelen har oversteget mer enn halvparten av forventet levealder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servant på vegg
Speil på vegg.
Veggmonterte hyller.
Dusjforheng med termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Toalett er løst, ikke festet til gulv.

2 - Toalett fyller seg sakte.

3 - Sprekk i servant.

4 - Lekkasje fra dusjhode

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-1:
Konsekvens:
Løst toalett kan medføre redusert stabilitet ved bruk og økt risiko for lekkasjer rundt tilkoblinger og mot gulv over tid. Bevegelse i toalettet kan også føre til slitasje på fuger og festepunkter.

Tiltak:
Det anbefales å feste toalettet forskriftsmessig til gulvet og kontrollere tilkoblinger samt tetthet rundt installasjonen. Eventuelle skader eller slitasje i tilstøtende overflater bør vurderes samtidig.

-2:
Konsekvens:
Toalett som fyller seg sakte kan indikere begynnende slitasje, redusert kapasitet i innvendige komponenter eller behov for justering. Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt vannforbruk over tid dersom det ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales kontroll og eventuell justering eller utskifting av innvendige deler i sisterne og påfyllingsmekanisme. Videre vedlikehold må påregnes ut fra alder og tilstand.

-3:
Konsekvens:
Sprekk i servant innebærer redusert overflatekvalitet og kan medføre videre skadeutvikling over tid. Skaden kan samle smuss og fukt, og det er økt risiko for lekkasje eller brudd dersom sprekken utvikler seg videre.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av servant for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre skadeutvikling. Inntil tiltak utføres bør forholdet følges opp ved bruk.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Tilluft via spalte ved terskel.

—

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes at hulltaking ikke lot seg utføre i tilknytning til dusjsonen, som erfaringsmessig er den mest fuktutsatte delen av baderommet. Området hvor hulltaking er utført vurderes som mindre utsatt for fukt.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

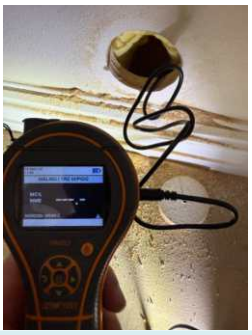
Tilstandsrapport

Ved overflatesøk på vegger med Protimeter i dusjsonen, ble det registrert indikasjoner på fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Registrerte fuktindikasjoner på vegger i dusjsonen kan tyde på forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Målingen alene gir ikke grunnlag for å fastslå skadeomfang eller årsak, men forholdet kan indikere svekket tetthet eller begynnende fuktrelaterte forhold.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av de registrerte fuktindikasjonene. Videre bruk bør følges opp med kontroll av overflater, fuger og tilstøtende konstruksjoner.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med grå høyglans- samt finerte, glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Led-lyslister under overskap samt stikkontakt.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin med stålfront, 2 stk kjøl-/fryseskap med stålfront.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1 - Det er registrert svelleskader på fronter, skap, bunnplate og sokkel.

2 - Kjøkkenarmatur lekker ved bruk.

3 - Det er registrert svertesopp i fug/overgang benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

-1:
Konsekvens:
Svelleskader på fronter, skap, bunnplate og sokkel indikerer fuktpåvirkning på materialene. Forholdet kan føre til redusert overflatekvalitet, videre nedbrytning og forkortet levetid på innredningen dersom fuktbelastningen vedvarer.

Tiltak:
Det anbefales å avklare årsak til fuktpåvirkningen og begrense videre belastning på materialene. Skadde deler bør ved behov repareres eller skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og overflatekvalitet.

-2:
Konsekvens:
Lekkasje fra kjøkkenarmatur ved bruk kan medføre fuktbelastning på innredning og tilstøtende overflater. Vedvarende lekkasje kan over tid føre til svelleskader, misfarging og redusert levetid på materialer i området.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre lekkasjen ved kontroll, reparasjon eller utskifting av armatur og tilkoblinger. Tilstøtende overflater og innredning bør samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader.

-3:
Konsekvens:
Registrert svertesopp i fug og overgang mellom benkeplate og vegg indikerer fuktbelastning og begrenset uttørking i området. Forholdet kan påvirke overflatekvalitet og inneklima, samt gi økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og kontroll av fuger og overganger, samt vurdering av årsak til fuktbelastningen. Slitte eller skadede fuger bør ved behov skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og overflatekvalitet.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg/vindusventil.
Ventilasjonsluke til sentralventilasjon kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.
Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra bruk, belastning og gjeldende anbefalinger, og utføres av fagkyndig der dette anses nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Baderom:
Synlig utenpåliggende forkrommede kobberrør.
Stoppekraner KV/VV lokalisert i dusjsone.

—

Kjøkken:
Kobberrør i kjøkkenbenk.
Stoppekraner lokalisert under kum i benkeskap.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Tilstandsrapport

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Lovligheten av montering av elektrisk avtrekksvifte tilkoblet bygningens felles luftekanal er ikke vurdert.
Forholdet må avklares mot borettslagets/sameiets vedtekter og gjeldende regler.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kar medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Hovedsikring i hovedtavle, ikke inspisert.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

—

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

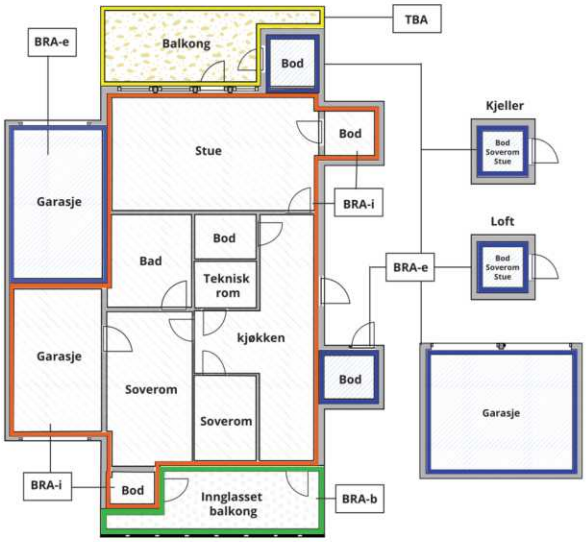
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	83			83	
SUM	**83**				
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad		

Kommentar

1. etasje (BRA-i):
Entré/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

—

Kjeller (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Takstmannen hadde ikke tilgang til bod under befaringen. Bodareal er derfor ikke oppmålt eller kontrollert.
I tidligere salgsoppgave er denne opplyst å ha et gulvareal på 6 m².

—

Loft (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod. Takstmannen hadde ikke tilgang til bod under befaringen. Bodareal er derfor ikke oppmålt eller kontrollert.
I tidligere salgsoppgave er denne opplyst å ha et gulvareal på 6 m².

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Megler har oversendt tegninger i forbindelse med utbedring (endring av planløsning) for Falsens gate 20, datert 27.11.1981.

Følgende avvik er registrert:
-Entrédør er flyttet lengre ut mot trappegang.
-En del av eksisterende kjøkken er gjort om til garderobe fra gang.
-Rominndelinger for stue og soverom er endret.
-Vegg mellom entré og soverom er åpnet.
-Plassering av utstyr på bad er endret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026 - Malt vegger og tak samt slipt gulv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	17		2	359.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Falsens gate 20 A

Hjemmelshaver
Origo C AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som sentral og attraktiv, med kort avstand til et variert utvalg av servicefunksjoner, herunder dagligvareforretninger, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige handels- og servicetilbud i nærområdet.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss-, trikke- og T-baneforbindelser innen gangavstand. Videre er det nærhet til parker, grøntområder og rekreasjonsarealer, herunder Sofienbergparken og områdene langs Akerselva.

Området har nærhet til skoler, barnehager samt trenings- og fritidstilbud.

Eiendommen ligger i et urbant og etablert område med god tilgjengelighet til sentrale deler av Oslo. Det må påregnes noe trafikk- og bystøy som følge av den sentrale beliggenheten.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Indre gårdsrom opparbeidet med asfalt og sittebenker.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert byområde på Grünerløkka/Sofienberg i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Området består i hovedsak av leilighetsbebyggelse og bygårder fra ulike byggetidsperioder, kombinert med nærings- og servicevirksomhet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.05.2026	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DD1710

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Sameiet Falsensgt 20		**Vår ref.:**	804/2
Falsens gate 20 A		**Type:**	Eierseksjonssameie
0556 OSLO		**Eiere:**	Origo C AS
Organisasjonsnr:	975 714 152	**Seksjonsnr:**	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 898**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	2 060
	Renter og avdrag	293
	Renter og avdrag	237
	Renter og avdrag	43
	Renter og avdrag	620
	Felleskostnader Flatt fordelt 60%	3 152
	Felleskostnader fordelt iht brøk	2 493

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.12.2027** **Tot. utg. i kr.:** **8 562**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg		2 060
	Renter og avdrag	(293,00 i Nov. 27)	0
	Renter og avdrag		237
	Renter og avdrag	(43,00 i Nov. 27)	0
	Renter og avdrag		620
	Felleskostnader Flatt fordelt 60%		3 152
	Felleskostnader fordelt iht brøk		2 493

Neste endring: **01.05.2028** **Tot. utg. i kr.:** **6 568**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	66
	Renter og avdrag	237
	Renter og avdrag	620
	Felleskostnader Flatt fordelt 60%	3 152
	Felleskostnader fordelt iht brøk	2 493

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	47 081	Gjeld siste årsoppg.:	50 651
Klient ajourf. lån:	398 411,80	Klient gj. s. årsoppg.:	273 831

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132750619, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 07.05.2026: 228 671
Andel av saldo: 41 576
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 28.02.2031)

Lånenummer: 12124320818, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 07.05.2026: 26 353
Andel av saldo: 5 505
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Sameiet Falsensgt 20	**Vår ref.:**	804/2
Falsens gate 20 A	**Type:**	Eierseksjonssameie
0556 OSLO	**Eiere:**	Origo C AS
Organisasjonsnr: 975 714 152		

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Stephan Konupek
Adresse:	Falsens gate 20 B
Postnr/-sted:	0556 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

Utestående saldo:	**0**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	50 651	Andre inntekter:	2 842
Annen formue:	23 432	Utgifter:	4 420		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	228/17 - seksjon:2
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77130668

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Falsensgt 20 har ingen vaktmester/portner.
Sameiet Falsensgt 20 har avtale med renholdstjeneste med 1 Hjelpende Hånd AS.
Renholdet skjer to ganger i måneden om sommeren og en gang i måneden om vinteren.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet har avtale med Global Connect om levering av fibernett med hastighet opptil 1000/1000 Mbps. TV-pakke er ikke inkludert i fellesutgiftene, men kan bestilles individuelt av den enkelte beboer gjennom Global Connect.

NØKLER, SKILT
Nøkler til hoveddører og kjeller bestilles hos styreleder. Postkassenøkler og nøkler til inngangsdører bestilles opp selv av seksjonseier, da det historisk sett ikke har vært noe system knyttet til dette.

Boligopplysninger:

Sameiet Falsensgt 20	**Vår ref.:**	804/2
Falsens gate 20 A	**Type:**	Eierseksjonssameie
0556 OSLO	**Eiere:**	Origo C AS
Organisasjonsnr: 975 714 152		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET

Sameiet har etablert AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET 12132750619 og 12124320818.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

KAPITALINNKREVING
Det ble på årsmøte 2026 vedtatt å innkreve 500 000 kroner til vedlikeholdsfond over en periode på to år. Beløpet skal betales månedlig gjennom felleskostnadene, fordelt etter eierbrøk, med oppstart i mai 2026.

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:

Sameiet Falsensgt 20

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 18.03.2026, kl 18:00

Sted: Falsens gate 20

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Sameiet Falsensgt 20

Onsdag 18.03.2026, kl 18:00
Falsens gate 20

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Falsensgt 20

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Fjorårets underskudd er grunnet vedlikehold av port samt oppgradering av ringeklokkesystem og fibernett.

Midlene er hentet fra tidligere oppsparte midler.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å øke styreleders honorar fra kr 20 000 til kr 30 000 per år.

Videre foreslås det å øke honoraret til varamedlemmer fra kr 5 000 til kr 7 500 per år. Antall varamedlemmer foreslås begrenset til to.

Eventuelle øvrige varamedlemmer honoreres med kr 5 000 per år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å øke styreleders honorar fra kr 20 000 til kr 30 000 per år.

Årsmøtet vedtar videre å øke honoraret til varamedlemmer fra kr 5 000 til kr 7 500 per år, og å begrense antall varamedlemmer til to.

Eventuelle øvrige varamedlemmer honoreres med kr 5 000 per år.

Endringene trer i kraft fra og med inneværende styreperiode.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold

Fasade:

Det er observert riss og sprekker i fasaden mot gate, og det foreligger behov for rehabilitering av nederste del av fasaden.

Styret har innhentet anbud fra flere entreprenører for utbedring av fasaden. Endelig pris og styrets anbefaling vil bli presentert når samtlige tilbud er mottatt og gjennomgått.

Trapperom:

Trappeoppgangene har over lengre tid vært i dårlig stand. Styret mener derfor at vedlikehold og oppgradering av trappeoppgangene bør være neste vedlikeholdsprosjekt i gården etter at fasadearbeidene er gjennomført.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om ekstraordinær kapitalinnhenting til vedlikeholdsfond

Som følge av økt behov for vedlikehold av fasade og trappeoppganger foreslår styret å gjennomføre en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne til oppbygging av vedlikeholdsfond.Det foreslås å innkreve totalt kr 500 000 over en periode på to år, fordelt på kvartalsvise innbetalinger. Innkrevingen vil skje gjennom felleskostnadene.Beløpet fordeles mellom seksjonene etter eierseksjonsbrøk i henhold til gjeldende vedtekter og regelverk.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å innkreve kr 500 000 til vedlikeholdsfond over to år, fordelt på kvartalsvise innbetalinger via felleskostnadene, etter eierseksjonsbrøk.

6. Valg av tillitsvalgte

Sittende styreleder skal flytte.Årsmøtet må velge representanter til nytt styre.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Rolf Mørck

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Stephan Konupek

Morten Wendell Pedersen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Øystein Stene

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 03.03.2026

Styret i Sameiet Falsensgt 20

Styreleder, Rolf Mørck
Styremedlem, Morten Wendell Pedersen
Styremedlem, Stephan Konupek
Varamedlem, Øystein Stene

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Falsensgt 20

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Rolf Mørck
Styremedlem, Morten Wendell Pedersen
Styremedlem, Stephan Konupek
Varamedlem, Øystein Stene

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Falsensgt 20

Sameiet Falsensgt 20 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975714152. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 12 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Falsensgt 20 har ingen vaktmester/portner.

Sameiet Falsensgt 20 har avtale med renholdstjeneste med 1 Hjelpende Hånd AS. Renholdet skjer én gang i måneden om sommeren og to ganger i måneden om vinteren.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Global Connect om levering av fibernett med hastighet opptil 1000/1000 Mbps. TV-pakke er ikke inkludert i fellesutgiftene, men kan bestilles individuelt av den enkelte beboer gjennom Global Connect.

Nøkler, skilt

Nøkler til hoveddører og kjeller/loft bestilles hos styreleder. Sameiet har digitalt ringeklokkesystem fra Defigo, og ytterdører/port kan åpnes med mobiltelefon. Postkassenøkler og nøkler til inngangsdører bestilles opp selv av seksjonseier, da det historisk sett ikke har vært noe system knyttet til dette.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Falsensgt 20, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Brannvarnskontroll utført 5.12.2025 av Norsk Brannvern
- Nye automatsikringer innstallert i hovedsikringsskap, av Boligelektrikeren, 16.04.2025

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Falsensgt 20 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77130668.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført

de siste årene:

2025 - Nytt digitalt ringeklokkesystem fra Defigo innstallert i blokka.

2025 - Porten totalrenovert og malt med grafittihemmende middel.

2016 - Pusset opp fasade

2013- p.t. Flere branntekniske oppgraderinger de siste årene.

2012/2013 - Nytt tak

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 10 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi og gjennomgang av gjeldende avtaler.

Rehabilitering og vedlikehold.

Innstallasjon av nytt fibernett.

Boder i på loft og i kjeller.

Opprydding i fellesarealer.

18.01.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Falsensgt 20

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.01.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	892 673	888 699	896 315	846 780
Sum		**892 673**	**888 699**	**896 315**	**846 780**
Sum		**892 673**	**888 699**	**896 315**	**846 780**
Forretningsførsel og revisjon	2	50 730	50 258	50 600	53 500
Lønn og honorar	3, 4	39 935	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	5	218 908	35 601	140 000	90 000
Eksterne tjenester	6	54 983	44 009	34 400	37 500
Kabel-tv og bredbånd		62 379	64 225	66 152	58 000
Forsikring		175 486	162 584	171 400	200 000
Kommunale avgifter		184 185	170 406	190 000	208 000
Brensel og strøm		51 463	53 932	60 000	55 000
Andre driftsutgifter	7	13 796	22 151	23 000	20 000
Avskrivninger	14	66 667	19 748	0	0
Sum		**918 532**	**657 144**	**769 782**	**756 230**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-25 859**	**231 555**	**126 533**	**90 550**
Individuell innbetaling fra eiere		0	51 716	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-25 859**	**283 271**	**126 533**	**90 550**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	10 728	5 892	0	0
Rentekostnad	9	23 623	33 285	23 830	16 691
Andre finansposter	10	-18 013	-16 612	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**5 117**	**-10 781**	**-23 830**	**-16 691**
Årsresultat	**11**	**-20 742**	**272 490**	**102 703**	**73 859**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-86 409	-143 067	-81 620	-73 687
Andre endringer i disponible midler	11	66 667	19 748	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-40 484**	**149 171**	**21 083**	**172**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14	266 667	333 333
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**266 667**	**333 333**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 861	35 348
Forskuddsbetalte kostnader	12	80 611	135 228
Andre fordringer		2 452	2 301
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		170 008	122 950
Sum omløpsmidler		**258 932**	**295 827**
SUM EIENDELER		**525 599**	**629 160**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		254 304	-18 186
Årets resultat	11	-20 742	272 490
Sum egenkapital		**233 562**	**254 304**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	273 832	360 240
Sum langsiktig gjeld		**273 832**	**360 240**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 066	3 606
Leverandørgjeld		4 788	1 717
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 705	0
Påløpne renter		100	141
Annen kortsiktig gjeld		3 547	9 152
Sum kortsiktig gjeld		**18 205**	**14 616**
Sum gjeld		**292 037**	**374 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**525 599**	**629 160**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Falsensgt 20

Sted:_____, dato:_____

Rolf Mørck Styreleder	Morten Wendell Pedersen Styremedlem	Stephan Konupek Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	670 800	638 880	670 866	756 402
3613 Salg av nøkler	0	4 000	0	0
3626 a konto renter særfordelt lån	20 598	37 155	23 829	16 691
3627 a konto avdrag særfordelte lån	81 273	88 662	81 620	73 687
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	120 002	120 002	120 000	0
Sum	**892 673**	**888 699**	**896 315**	**846 780**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	32 604	31 194	32 600	33 500
Annen regnskapsførsel	18 126	19 064	18 000	20 000
Sum	**50 730**	**50 258**	**50 600**	**53 500**

Sameiet har ikke revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	35 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 230	4 230	4 230
Sum	**39 935**	**34 230**	**34 230**	**34 230**

Det ble avsatt varamedlemshonorar på kr. 5000,00 i 2025.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret på kr. 30 000,00 gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	121 115	7 925	131 000	90 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	97 793	18 943	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	8 733	9 000	0
Sum	**218 908**	**35 601**	**140 000**	**90 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	25 963	24 615	25 400	27 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	29 020	19 394	9 000	10 000
Sum	**54 983**	**44 009**	**34 400**	**37 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	406	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 886	3 634	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 810	2 472	3 000	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 589	4 092	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 905	9 823	20 000	20 000
Sum	**13 796**	**22 151**	**23 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	10 432	5 153	0	0
8059 Andre renteinntekter	296	739	0	0
Sum	**10 728**	**5 892**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1212.43.20818	4 553	9 260	4 587	1 305
8143 Lånenr. 1213.27.50619	19 071	24 024	19 243	15 386
Sum	**23 623**	**33 285**	**23 830**	**16 691**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	-18 013	-16 612	0	0
Sum	**-18 013**	**-16 612**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**281 211**	**132 040**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-20 742	272 490
Tilbakeføring avskrivninger	66 667	19 748
Avdrag langsiktig lån	-86 409	-143 067
Endring av bygningsverdi	-66 667	-19 748
B. Årets endring i disponible midler	**-40 484**	**149 171**
C. Disponible midler 31.12	**240 727**	**281 211**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	75 823	69 333
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 788	65 896
Sum	**80 611**	**135 228**

Note 13 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av tak	Oppussing fasade
Lånenummer:	**12124320818**	**12132750619**
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2012	2016
Rentesats:	6.65 %	6.65 %
Betingelser:	SO 354835	SO 354835
Beregnet innfridd:	30.11.2027	28.02.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	77 660	282 580
Avdrag i perioden:	45 763	40 645
Lånesaldo 31.12:	**31 897**	**241 935**
Saldo 5 år frem i tid:	0	9 168

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124320818	1	7 445	7 445
	1	6 724	6 724
	1	6 663	6 663
	2	5 532	11 064
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132750619	1	55 926	55 926
	1	44 902	44 902
	1	43 988	43 988
	1	43 881	43 881
	2	26 619	53 238

Note 14 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 15 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 000 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	733 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	266 667
Årets avskrivninger :	66 667
Antatt levetid i år :	15

Resultat og balanse med noter for Sameiet Falsensgt 20.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Falsensgt 20

Styreleder	Rolf Mørck (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Stephan Konupek (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Morten Wendell Pedersen (sign.)	19.02.2026

Liste over andelseiere og eierandelsbrøk - Falsens gate 20 - Sameiet Falsensgt 20									
Seksjonsnummer	**Areal**	**Eierbrøk, desimal**	**Prosentandel**	**Andelseier**	**Leilighetsnummer**	**Sum 2 år**	**Flat andel**	**Variabel andel**	**Kvartalsvis (8 kv)**
1	1040	0,126	12,57 %	Haft AS	B-H0102	*50 145*	25 000	25 145	6 268
2	818	0,099	9,89 %	Origo C AS	A-H0101	*44 778*	25 000	19 778	5 597
3	495	0,06	5,98 %	Are Aarflot Hogner	B-H0201	*36 968*	25 000	11 968	4 621
4	552	0,067	6,67 %	Victor Waldemar Jensen	B-H0202	*38 346*	25 000	13 346	4 793
5	775	0,094	9,37 %	Ine Lenes & Astrid Stein	A-H0201	*43 738*	25 000	18 738	5 467
6	300	0,036	3,63 %	Joakim T. Johansen	A-H0202	*32 253*	25 000	7 253	4 032
7	495	0,06	5,98 %	Øystein Stene	B-H0301	*36 968*	25 000	11 968	4 621
8	835	0,101	10,09 %	Birgit Kolboe	B-H0302	*45 189*	25 000	20 189	5 649
9	816	0,099	9,87 %	Thomas Baade Mathiesen	A-H0301	*44 729*	25 000	19 729	5 591
10	495	0,06	5,98 %	Marit R. Mjerskaug	B-H0401	*36 968*	25 000	11 968	4 621
11	835	0,101	10,09 %	Leonora Christine Ravn-Christensen & Erika Ravn-Christensen	B-H0402	*45 189*	25 000	20 189	5 649
12	816	0,099	9,87 %	Morten W. Pedersen	A-H0401	*44 729*	25 000	19 729	5 591
	8272	1	100%			500 000			

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Falsensgt 20 onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Falsens gate 20.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Falsensgt 20

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Birgit Kolboe valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Fjorårets underskudd er grunnet vedlikehold av port samt oppgradering av ringeklokkesystem og fibernett.

Midlene er hentet fra tidligere oppsparte midler.

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å øke styreleders honorar fra kr 20 000 til kr 30 000 per år.

Videre foreslås det å øke honoraret til varamedlemmer fra kr 5 000 til kr 7 500 per år. Antall varamedlemmer foreslås begrenset til to.

Eventuelle øvrige varamedlemmer honoreres med kr 5 000 per år.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 20 000,-. Dette gjelder for styreperioden 2025-2026.

En økning til 30 000 kroner er ønskelig for kommende styreperiode (styreperioden 2026-2027) og vil derfor tas opp på neste årsmøte i 2027.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold

Fasade:

Det er observert riss og sprekker i fasaden mot gate, og det foreligger behov for rehabilitering av nederste del av fasaden.

Styret har innhentet anbud fra flere entreprenører for utbedring av fasaden. Endelig pris og styrets anbefaling vil bli presentert når samtlige tilbud er mottatt og gjennomgått.

Trapperom:

Trappeoppgangene har over lengre tid vært i dårlig stand. Styret mener derfor at vedlikehold og oppgradering av trappeoppgangene bør være neste vedlikeholdsprosjekt i gården etter at fasadearbeidene er gjennomført.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om ekstraordinær kapitalinnhenting til vedlikeholdsfond

Som følge av økt behov for vedlikehold av fasade og trappeoppganger foreslår styret å gjennomføre en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne til oppbygging av vedlikeholdsfond. Det foreslås å innkreve totalt kr 500 000 over en periode på to år, fordelt på kvartalsvise innbetalinger. Innkrevingen vil skje gjennom felleskostnadene. Beløpet fordeles mellom seksjonene etter eierseksjonsbrøk i henhold til gjeldende vedtekter og regelverk.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å innkreve 500 000 kroner til vedlikeholdsfondet over en periode på to år. Beløpet skal betales månedlig gjennom felleskostnadene, fordelt etter eierbrøk, med oppstart i mai 2026.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Rolf Mørck

Vedtak:

Stephan Konupek ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Stephan Konupek

Morten Wendell Pedersen

Vedtak:

Øystein Stene og Bjarke Ravn-Christensen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Øystein Stene

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlem.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:20.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Stephan Konupek for 2 år
- Styremedlem: Øystein Stene for 2 år
- Styremedlem: Bjarke Ravn-Christensen for 2 år

Diverse:

Forsikringsavtale:

- ◦ Styret undersøker muligheten for å redusere prisen på forsikringen.
  ◦ Styret vurderer om Söderberg & Partners kan være et aktuelt alternativ. (Söderberg & Partners er forsikringsmeglere).

Varmtvannsmålere:

- ◦ Styret kontakter elektriker for å avklare løsninger og videre oppfølging.

Protokoll for Sameiet Falsensgt 20

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Birgit Kolboe (sign.)	21.03.2026

VEDTEKTER
FOR SAMEIET FALSENS GATE 20

Vedtatt i årsmøte
den 22. mai 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Falsensgt 20, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 17 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.02.1985.

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Seksjonseieren tillates ikke å drive permanent kortidsutleie uten styrets godkjenning.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter fordelingsnøkkel. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Fordelingsnøkkel er slik: 60 % av estimerte kostnader er delt likt mellom de 12 seksjonene. 40 % av estimerte kostnader er delt ihht sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for Sameiet Falsens gate 20

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseieren er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Dette inkluderer også bruk av fellesarealer. Fellesarealer skal ikke benyttes for sosialt samvær etter kl 00:00, alle dager. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra gjennom vinduer ikke forekommer.
- At portrommet og fellesarealer (inkludert loft og kjeller) ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende uten tilstrekkelig merking med informasjon om *hvem* som eier avfallet og *når* det skal fjernes. Dersom dette ikke imøtekommes vil, etter én muntlig eller skriftlig advarsel, avfallet bortkjøres for eiers regning.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Glass og annet spesialavfall skal gjenvinnes på egnet sted.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, griller og sykler kan imidlertid plasseres på i bakgården.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning om at det ikke går på bekostning av andre ordensregler i sameiet, f.eks. regelen om støy og/eller ryddighet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

6. Brannvern
I Falsens gate 20 har vi et trådløst brannanlegg. Brannvarslerne i alle leilighetene er koblet opp mot sentralen nederst i trappa. Når en røykdetektor blir utløst, går alarmen i hele oppgangen. Da er det viktig at alle går ut av leilighetene, og at man lokaliserer årsaken til alarmen. Tilbakestill alarmen bare hvis du selv har utløst alarmen eller er hundre prosent sikker på at det er falsk alarm. Alarmen varsler IKKE brannvesenet. Brenner det, ringer du 110. Instruksjoner for hvordan man skrur av sentralen henger på veggen ved siden av kontrollpanelet.

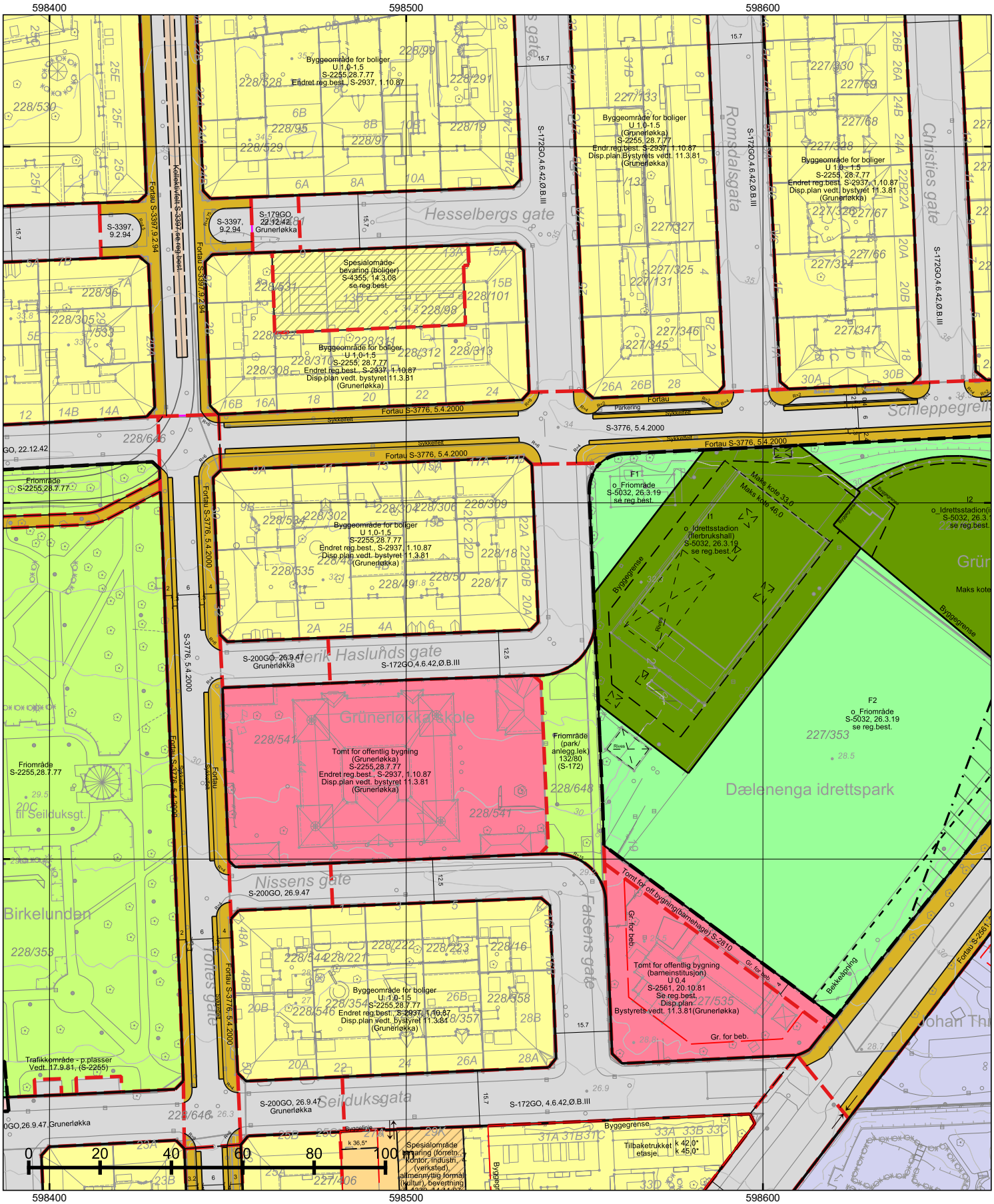
Det skal være brannslokningsapparater i oppgangene, kjeller, loft, samt ett i hver leilighet. Sørg for at alle beboere er kjent med hvor de befinner seg. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Innbrudd og sikkerhet.
Porten til gården og dørene til oppgangene skal alltid være lukket og låst. Driver du med flytting e.l. kan du selvfølgelig sette opp porten, men husk å låse når du er ferdig. Du bør til enhver tid ha kontroll på at uvedkommende ikke kommer inn mens døren står åpen. Dører til kjeller og loft skal selvfølgelig også være låst til enhver tid. Dersom bruker av leilighet har opptrådd svært uaktsomt og det forårsaker innbrudd eller tyveri, vil vedkommende kunne holdes ansvarlig for dette.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157428/ 86532242
Deres ref.:
Adresse: Falsens gate 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/17

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

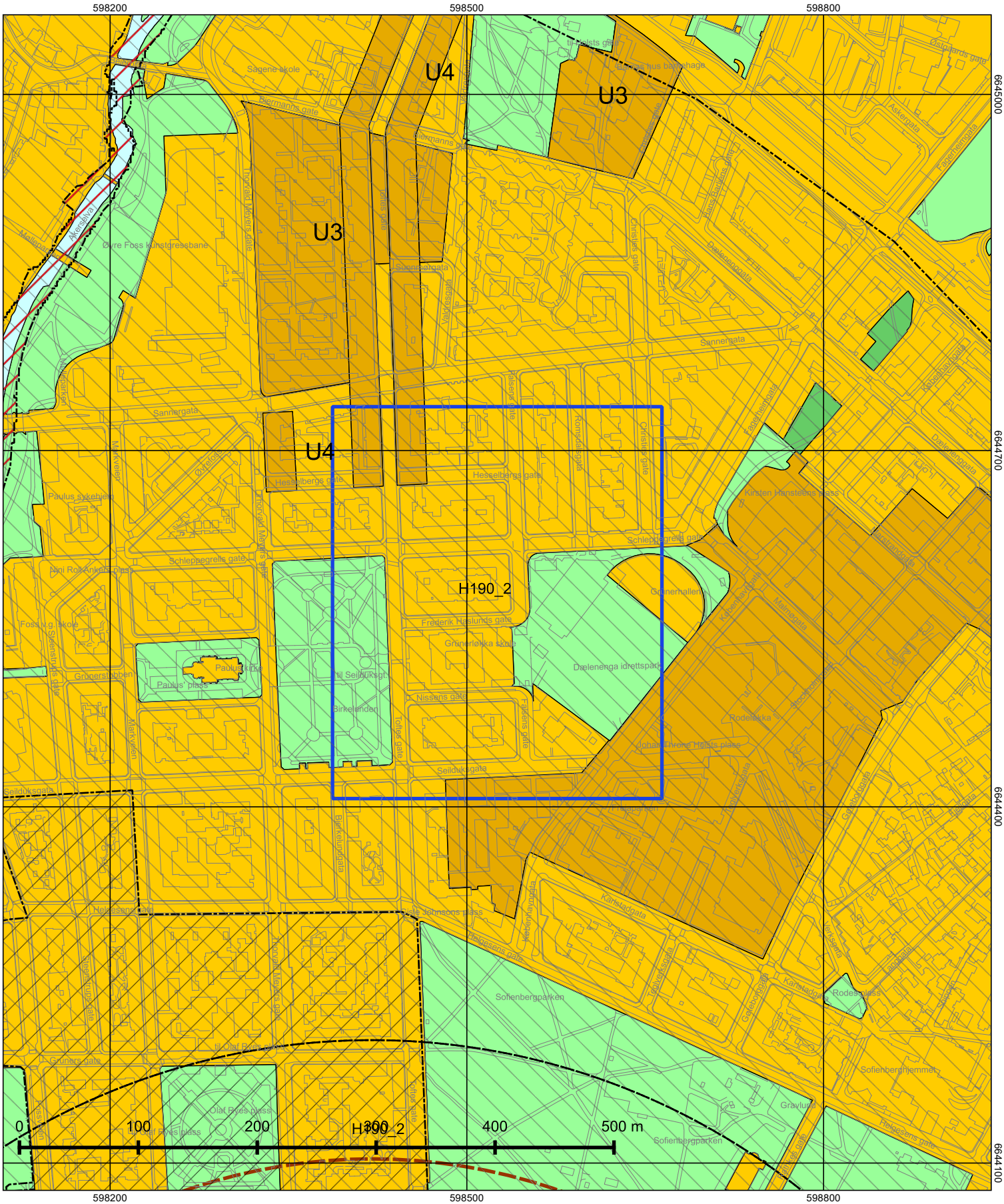
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 06.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157428/86532242
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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-2937,1.10.87 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, 20883, 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.

Falsensgt. 20

f. nr. 409/1895

vaningshus

J. D. J. No. 409.95
8 Bilag
Anmeldelse
Bevgang
Skjelsbrev
5 Tegninger
11/12 3 Tegninger

+3 TAXSKONDUKTØREN KRISTIANIA 2598/95 -2668/95

1

Bygningsanmeldelse

angaaende Examinghus.

for Matr.-No. 20 Tøiensgade.

Indleveret 11te Oktbr. 1895. Attesteret 20/11. 96.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen med Anmodning om at ytre sig, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænder og Beliggenhed, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 2 de September 1895

P. Dahm

OPMAALINGSCHEFEN 505/95 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theod. Gaarder.

Overensstemmende med Situationsplanen.
Planen giver ikke Anledning til nogen Bemærkning uden for saa vidt som Rum 4: 1 Etage ikke maa benyttes til Beboelse.
Bergen 3die Etage

Christiania 16 Oktober 1895

P. Dahm

623/95

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 508/95 GENIØR

Undertegnede Hr. Stadskonduktør Gunder skal herved tillade sig at bemærke, at ligesom Bygningen med vandtæt gulv og vil de omtalte to Rum faa et særskilt fald, der ligger ved siden af den ovenomtalte gang.

Christiania 17/10 95 J. H. Gundersen

2598/95 STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 1372. 95. D.

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser. —

Christiania den 18de Oktober 1895.

G. Bull

2

1372.

Tilbageremdes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 foreskrevne Bestemmelser overholdes.

Chre. Stadsingeniørkontor den 22de Oktober 1895.

P. A. Andersen

2668/96.

Approberes under Henvisning til Stadsfysikatets og Stadsingeniørens Bestemmelser. Rum X maa ikke beboes.

Christiania 24de Oktober 1895 G Bull

Anmeldelsens Paategning af 10de Februar 1896.

Vedlagt tillader jeg mig at overrække nye Tegninger til Faleesgade 20. Ifølge dem fra de den 4de Oktober 95 indsendte Tegninger bestaar i Tilbygningens Omadring samt Anlæg af 2 Stk. 9/12 Ventilationsrør (V) fra Closetterne. Øvrige Ventilationsrør samles paa Loftet i en 0,20 m. × 0,20 m. stor Zinkkanal, der udmunder i vedmeldte Ventilationsrør. Facaddebehandling og Gulv bliver ufraandret.

Indstemmes 17/2. 96.

underdanigst
Elfred Dahl.

Forsamlingen gjør ikke Anledning til nogen Bemærkning.

Christiania 22de Februar 1896

P Larsen

J.-No.

J. D. J.-No. 419-95
Bilag

STADSGARDUS TOMTA KRISTIANIA 2598/95

1372. 95. I

1

Bygningsanmeldelse

til Østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 20

Fabens gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 279.00 □ Meter i 4. Etager | tilsammen: 279.00 m²
□ Meter i . . . do

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 79,50 m² (63).

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Forretningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags intet.

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 16,10 m og 17,50 m.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3.20 m i lyset.

Fundamentering (§ 26) Granitmur og kjeller.

Grundbeskaffenhed Fast leer.

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering Langs de ydre sider som paa Kjelderplanen angivet.

Falsensgt. 20

Jnr. 239/1926

innvendig

forandring

Anmeldelse
Tegning

PD 239 1926

BYGNINGSSJEFEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående inng. forandring
på matr.-nr. 20 Thorvald Meyers Gate
Innlevert 20 mars 1926 Attestert 20/1-28

PD til innstilling
Oslo den 22de mars 1926
J. Pettersen

239/26

Innstilles til godkjendelse
24/3-26
Arbeidsinspektionen.

239/1926

Godkjennes.
Oslo 24/3 26.

meddelt 24/3 26
H. J. Sparre.

J. Pettersen

CARSTEN LIEN

BYGNINGSSJEFEN
OSLO

239
1926

Til
Bygningssjefens kontor,

Akersgaten 55.

Jeg tillater mig herved aa anmelde utbrytning av murvegg i Falsensgt. 20 for innsetning av dör i anledning av at rum merket 5 paa vedlagte plan önskes tillagt leilig-heten merket A.

Vedlagt plan i 2 expl.

Oslo 20 - 3 1926.

Ærbödigst
Carsten Lien
Falsensgate 30.

Falsensgt. 20

J.nr. 1829/1932

W.C. anlegg

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 1879 1932
OSLO

Avgrunnsledning
Tegning

1

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosettanlegg

på matr.nr. 20 Falsensgate

Innlevert 24 okt. 1932 Attestert

Ferdig attestert 31/5-33

Amtmannen Oslo helseråd

Oslo den 24. okt. 1932

A. Skilland

SB/VW.

Ad: 20 Falsensgate, jnr. 1471/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges.

Oslo helseråd den 29. oktober 1932.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Byggn. chefens J.nr.:
31 OKT. 1932

p.d.t. innstilling
Oslo 31/11-32
Thorsrud

Byggesak

2

Tilbakesendes bygningssjefen.

I anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til medsendte tegninger.

Oslo 2-11-32

Th. S. Hoff

Godkjennes som innsendt.

Oslo 3/11-32

Meddelt 3/11-32

A. Hilland

Chau.

Oversendes helserådet til kjennskap

Oslo 11/1-33

Th. S. Hoff

SB/VW.

Ad: 20 Falsensgate, jnr. 47/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Nettingen foran avtrekksåpningene må fjernes og metallrørene på loftet må isoleres mot kulde.

Oslo helseråd den 18. januar 1933.

Efter bemyndigelse

Alfr. Sundt

Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: 19. JAN. 1933

Meddelt 20/1-33

Sigurd Bay

3

Oversendes helserådet til ny uttalelse
Oslo 29/3-33.

Th. S. Hoff

SB/VW.

Ad: 20 Falkensgate, jnr. 366/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 27. april 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Bygn. chefens kont.
mottatt 1- MAJ 1933

Sigurdsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] * / 1 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning w.c./dusj i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Felsens gate 20		78/905

Byggherre

Ansvarshavende

Berit Olsen,
Felsensgt. 20,

Oslo 5.

GH/TL

Dato
9.oktober 1978

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

For bygningssjefen

~~xxxxxxxx~~
G.Heber
overingeniør

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

Skj. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj/w.c. i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Falsens gate 20		77/1070

Byggherre

Ansvarshavende

Geir Haugen,
Gml.Drammensvei 48 A,

1320 Stabekk.

PMB/TL

Dato
27.august 1980

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C-14 ANSVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Rehabilitering
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Falsens gate 20		81/4478

Byggherre
Sameiet Falsens gate 20
v/Storaas
Falsens gate 20
0556 OSLO 5

Ansvarshavende
Siv.ing. Johan kr.Bø,
Ole Deviks vei 14,

0666 OSLO 6

PMB/BS

Dato
29.oktober 1984

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

skl. C-14 ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørmontasje AS
Beververeien 15
0596 OSLO

Dato: 01 FEB. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200612231-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FALSENS GATE 20A	Eiendom:	228/17
Tiltakshaver:	Geir Haugen	Adresse:	Falsensgate 20, 0556 OSLO
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beververeien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FALSENS GATE 20A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

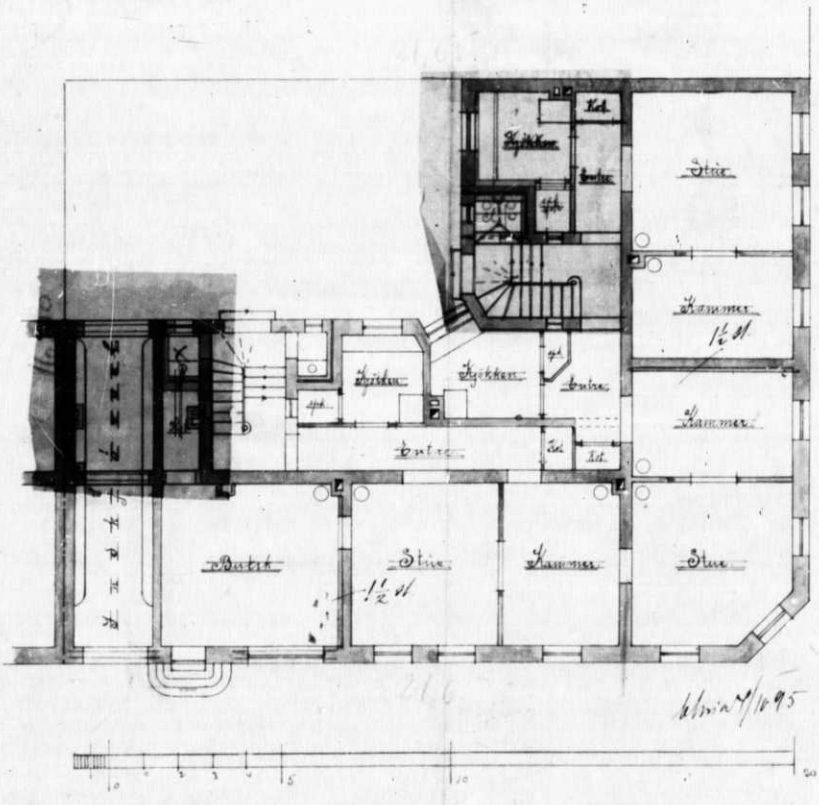
Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Geir Haugen, Falsensgate 20, 0556 OSLO

409 95 23/9 95

Falsens gade N: 20.

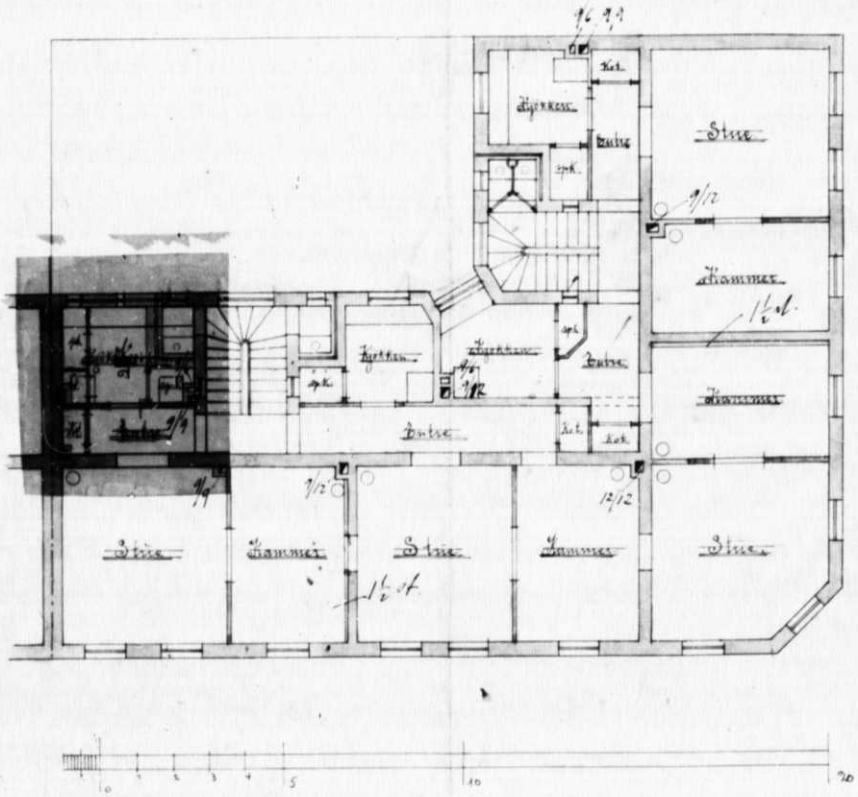
1te Etage.


Kjøkken
Kjøkken
Entre
Entre
Stue
Stue
Stue
Stue
Kammer
Kammer
Butik
Kammer
1½ M
1½ M
Kl.
Kl.
Kl.
Kl.
Kl.
Kl.
K
K
K

409 gs

Farvens gd. 20

2. 3. og 4. Etg.


Stue
Kammer
Stue
Kammer
Stue
Kammer
Stue
Kammer
Stue
Entre
Kammer
Kammer
Kammer

Folkemøtet 20
Samlingsanlegg

Oslo 12-10-32
Teg. 0.0 | M: 1:100

C. Blumck & Co's

KONGSCHEPEN
OSLO

011

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Plan av 3die etg.

Plan av 2den etg.

Plan av 4dje

0 1 2 3 4 5 10 m.

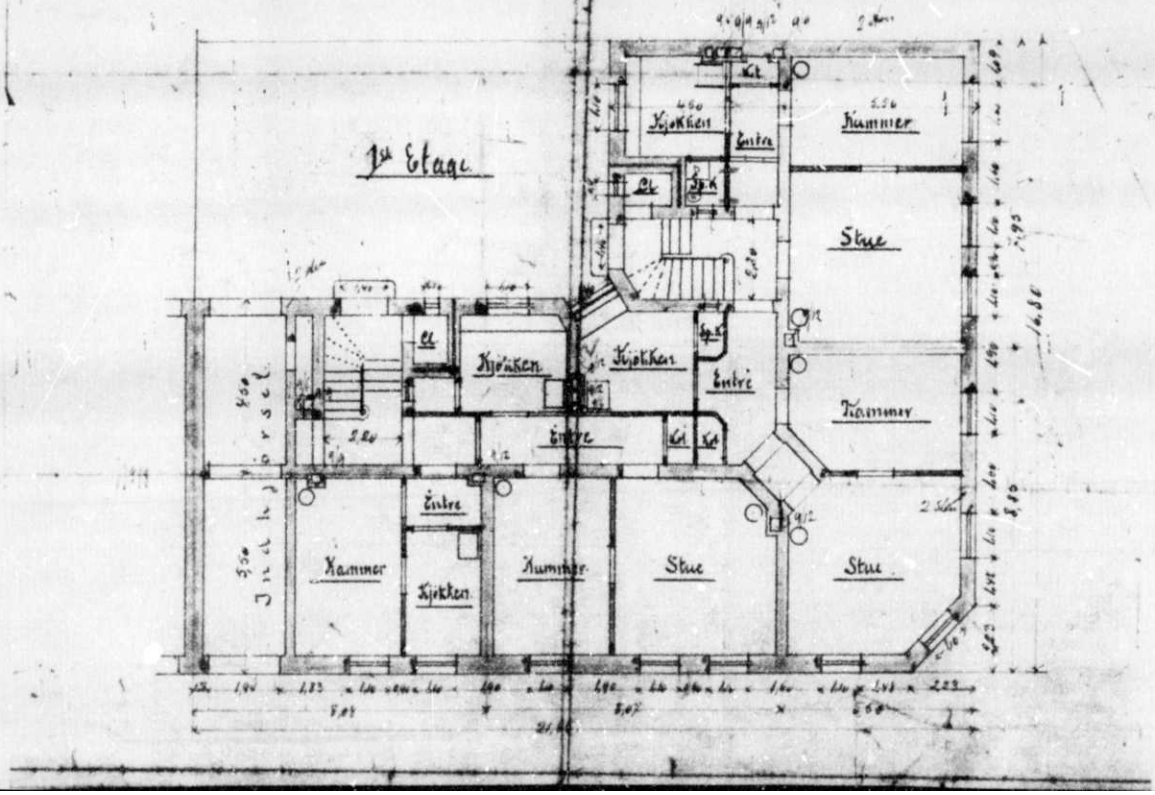
1:100

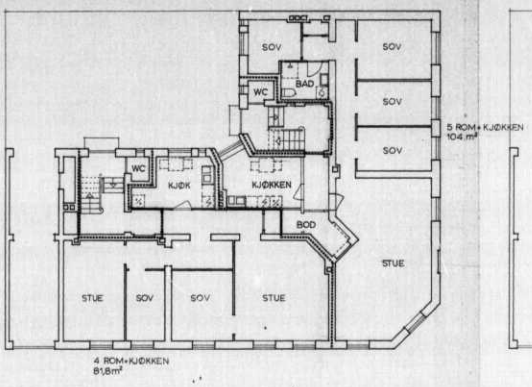
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

40995.00

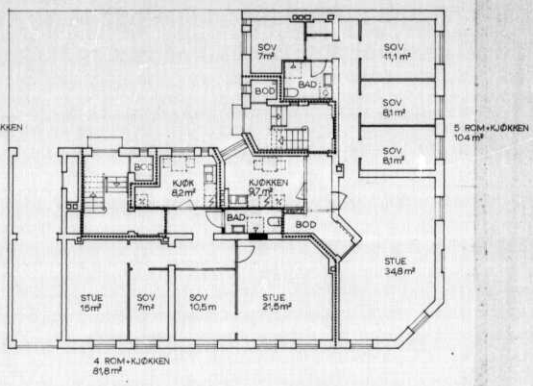
10/2 16

Falsens Gade 20.





EKSISTERENDE PLAN



FRAMTIDIG PLAN

TEGNFORKLARING

EKSISTERENDE PLAN:

riving av vegger, hull-taking i vegger ect.

riving / demontering av fast inventar, lett-vegger ect.

NY PLAN:

1,2,3 romtype (ref. romskjema)

nye vegger og igjenkled-ning av hull

plateledning av vegg ■= spon ▨= gips

gips i tak m= nedloring, spiserslag

spon på gulv 12mm/22mm

ny horisontal ventila-sjonskanal

ny vertikal ventila-sjonskanal

ny radiator/ventil i vegg

avl.sparer, vannledn. sluk

leilighetsavskrensning

dobbelt stikkontakt

plass for oks.kunst vedlim.

oks. dør

ny dør

ny wc

ny servant

ny dusj

plass for badekar

plass for vaskemask

ny oppvaskbenk

plass for komfyr m/ kjøleskap

oks. sluvn

ny sluvn

lampepunkt vegg/tak

sikringsskap/stikkeledn.

INDEKS	ANTALL	DATO	SIGN

UTBEDRING AV FALSENSGATE 20

1. ETASJE

TRULS THORENFELDT
RAGNHILD THORENFELDT
FREDENSBORGVEIEN 11 OSLO 1

ARKITEKT MNAL
LANDSKAPSARKITEKT MNLA
TELEFON: 114044

MÅL 1:100 DATO: 27.11.81. TEGN. NR. 0.31

DAGBOKFØRT

08.FEB.85 008376

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Forr.fører eiendomsmegl. Christian Reusch	Valkyriegt. 1, Oslo	3 69 12 16

1. Eiendom	Gnr. 228	Bnr. 0017	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Sameiet Falsensgt. 20 v/Reidun Steen, Nils Halleraker, Randi Marit Storaas, Geir Haugen, Ingunn Hanslien, Trude Sand, Bjørg Aas og Gunnar Aas	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1/8272-deler	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1040/8272	21		
2	B	818/8272	22		
3	B	495/8272	23		
4	B	552/8272	24		
5	B	775/8272	25		
6	B	300/8272	26		
7	B	495/8272	27		
8	B	835/8272	28		
9	B	816/8272	29		
10	B	495/8272	30		
11	B	835/8272	31		
12	B	816/8272	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		8272/8272	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Eiendommen har tidl. vært et sameie hvor underskriverne har vært eiere av 1/10-del, 2/10-del etc. av eiendommen. Det er ingen overføring partene imellom av andeler av eiendommen, i forbindelse med opdelingen i eierseksjoner. Den enkelte hjemmelshaver vil være eier til samme andel av eiendommen som tidligere.

Dato: 18/12 -84

Sted: Oslo

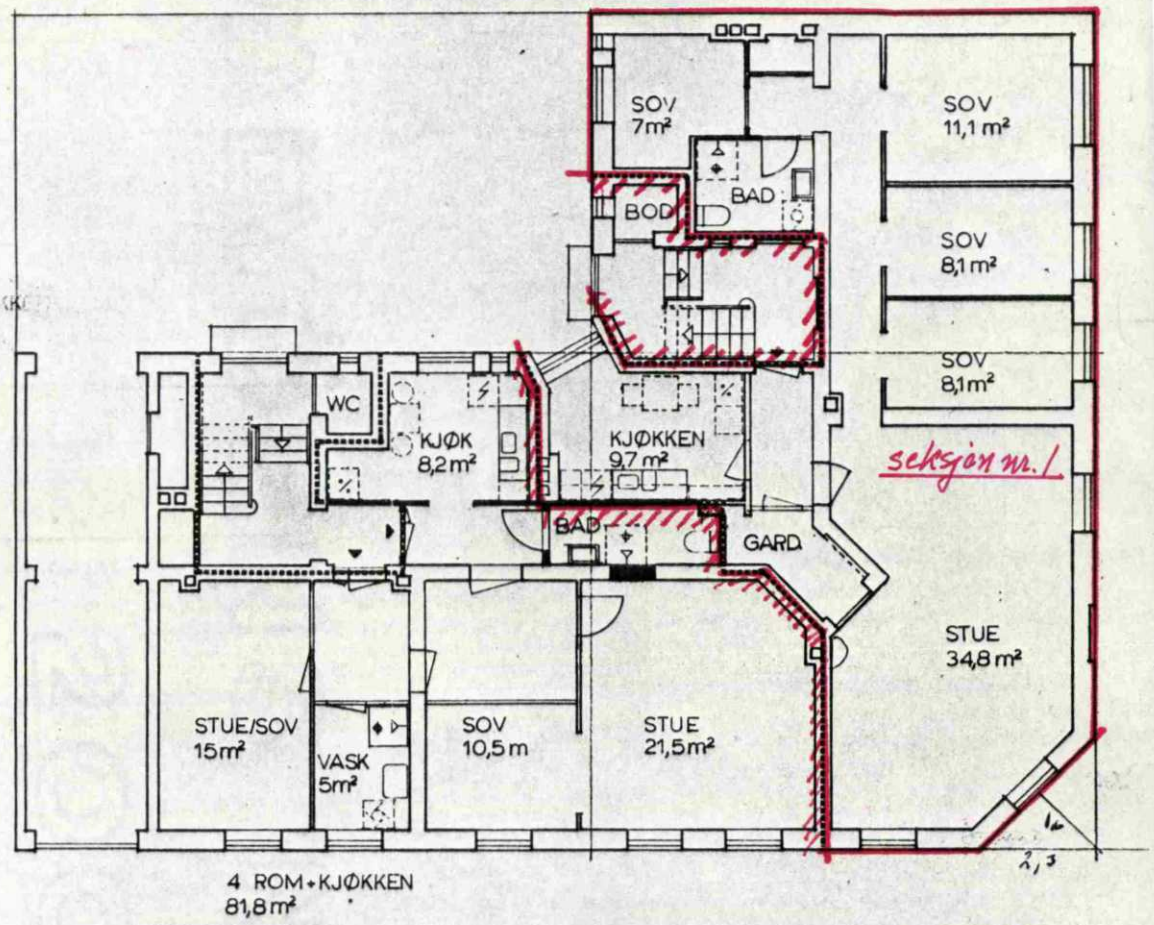
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Nils Gallerakv. Randi Holst Straas
Gerg W. Aas
Gunnar Aas.
Ingunn Hanslien

For Reidun Steen iflg. fm.
Kjellaug Aarbø Aasli
Inge Sand

Tinglysingsstempel

Leilighet 101, Falsesngt. 20



4 ROM + KJØKKEN
81,8 m²

Bjørg Aas

Gunnar Aas

Nils Halleraker

Geir Hansen

Gillaug Anita Steen ifølge fullmakt for Reidun Steen

Trude Sand

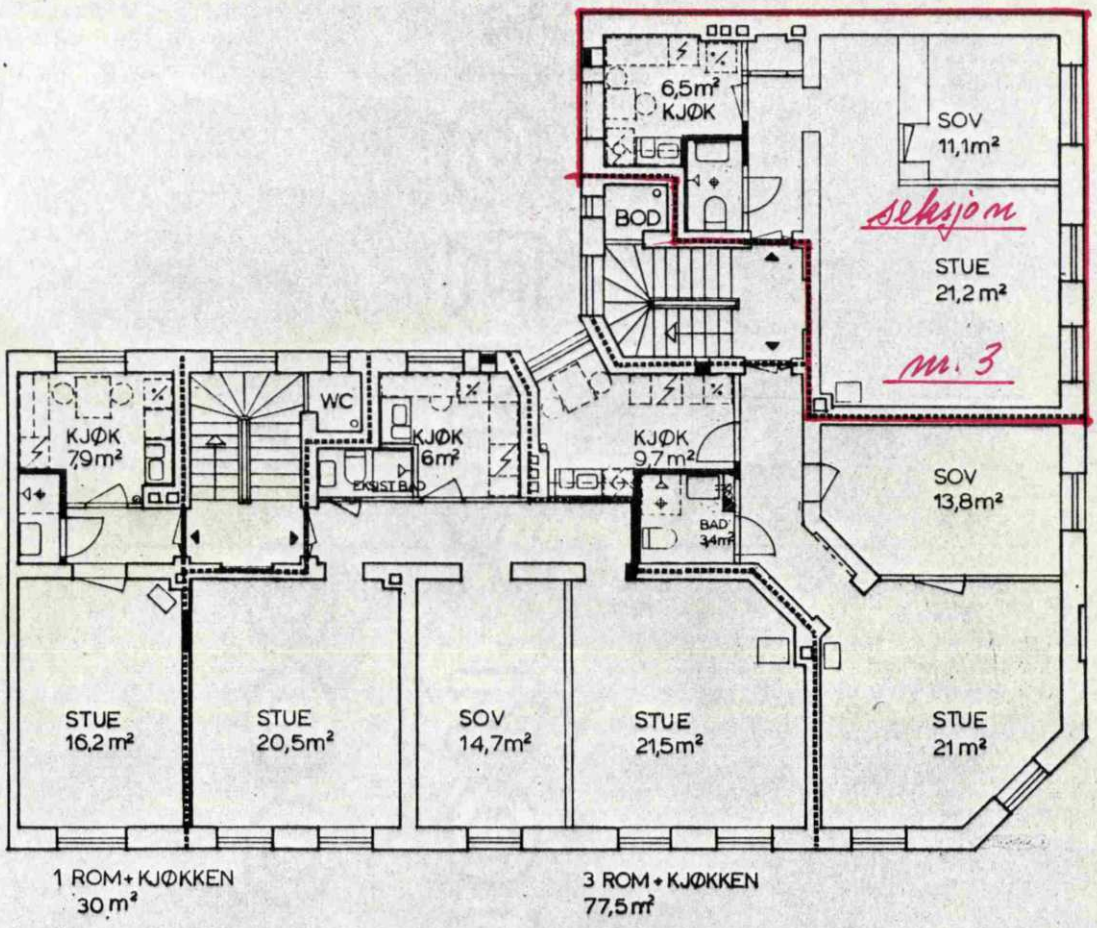
Ingunn Hanslien

Randi Marit Storaas

Rett kopi
STEDFORTREDER
Christian Reusch
EIENDOMSMEGLER

1. etg.

Leilighet 2ol, Falsesngt. 2o



Bjørg Aas — Gønnar Aas — Nils Halleraker

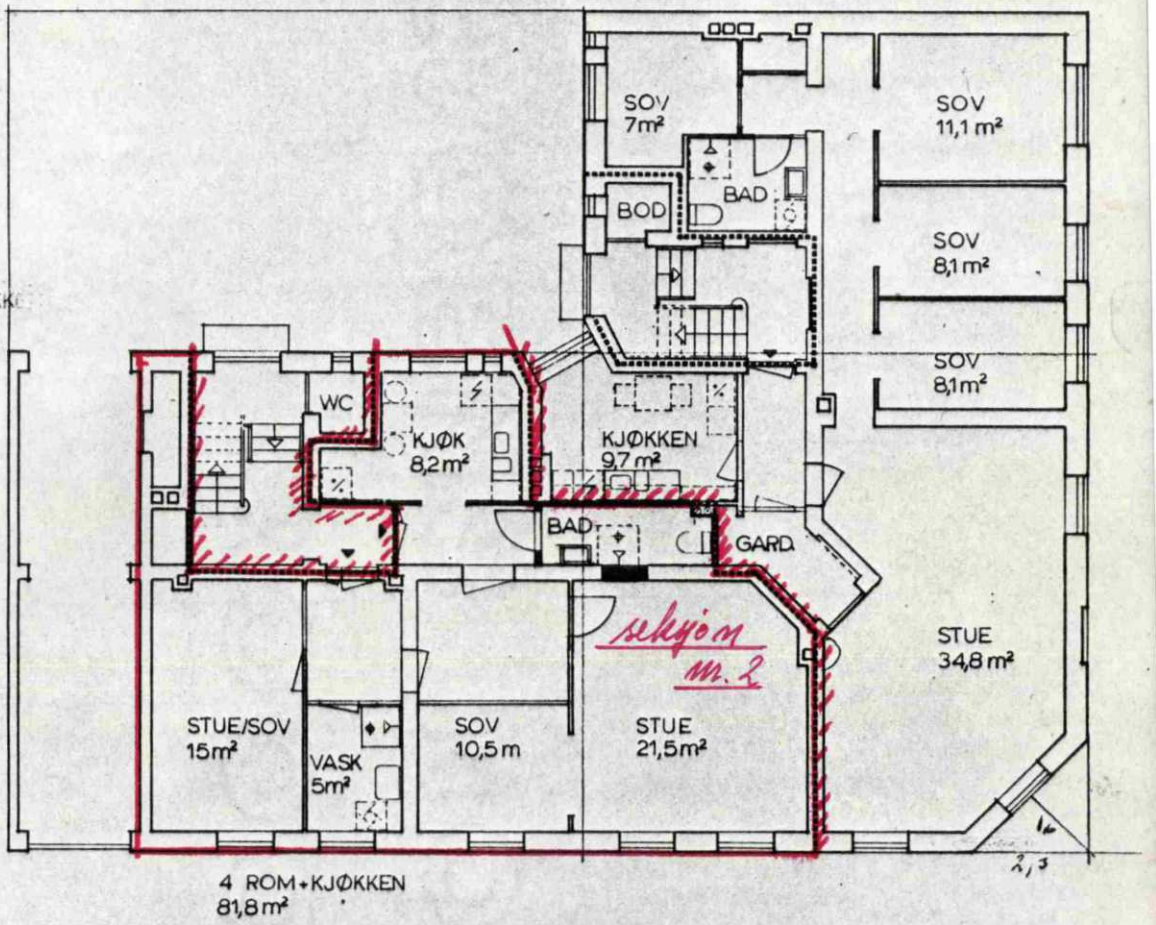
Trude Sand — Randi Marit Storaas

for Reidun Steen — Ingunn Hanslinn — Geir Haugen

Tekk kopi
STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

2 ol

Leilighet nr. 1o2, Falsensgt. 2o



Bjørg Aas

Gunnar Aas

Nils Halleraker

Reidun Steen ifølge fullm.
Randi Marit Storaas

Randi Marit Storaas

Geir Haugen

Ingunn Hanslien

Trude Sand

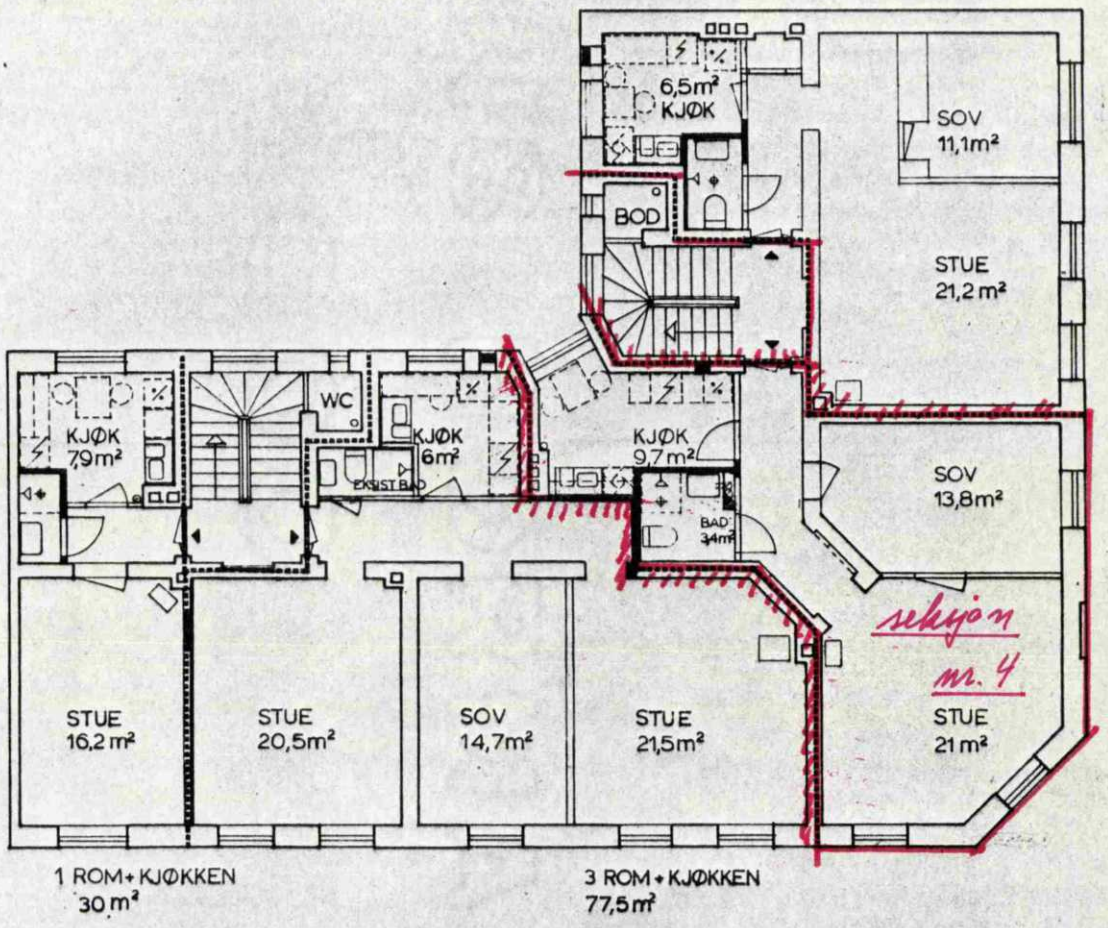
Trude Sand

Rett kopi

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

1. obj.

Leilighet nr. 202, Falsesnngt. 20



Nils Halleraker
Nils Halleraker

Geir Haugen
Geir Haugen

for Reidun Steen
Gjellaug A. Aas
21/09 fam.

Randi Marit Storaas
Randi Marit Storaas

Bjørg Aas
Bjørg Aas

Gunnar Aas
Gunnar Aas

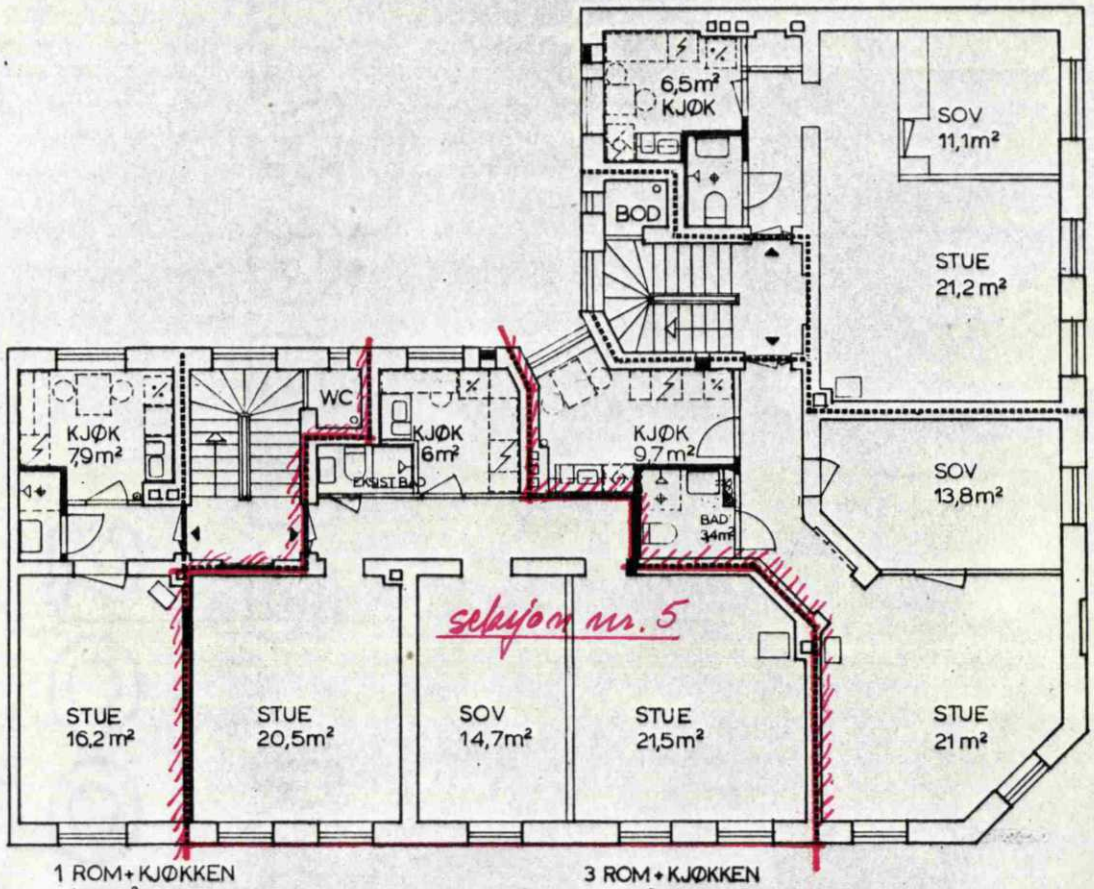
Ingunn Hanslien
Ingunn Hanslien

Trude Sand
Trude Sand

Rett kopi
SIGNERT UTFORDELER
Christian Heuch
EIENDOMSMEGLER

2 of

Leilighet nr. 2o3, Falsesngt. 2o

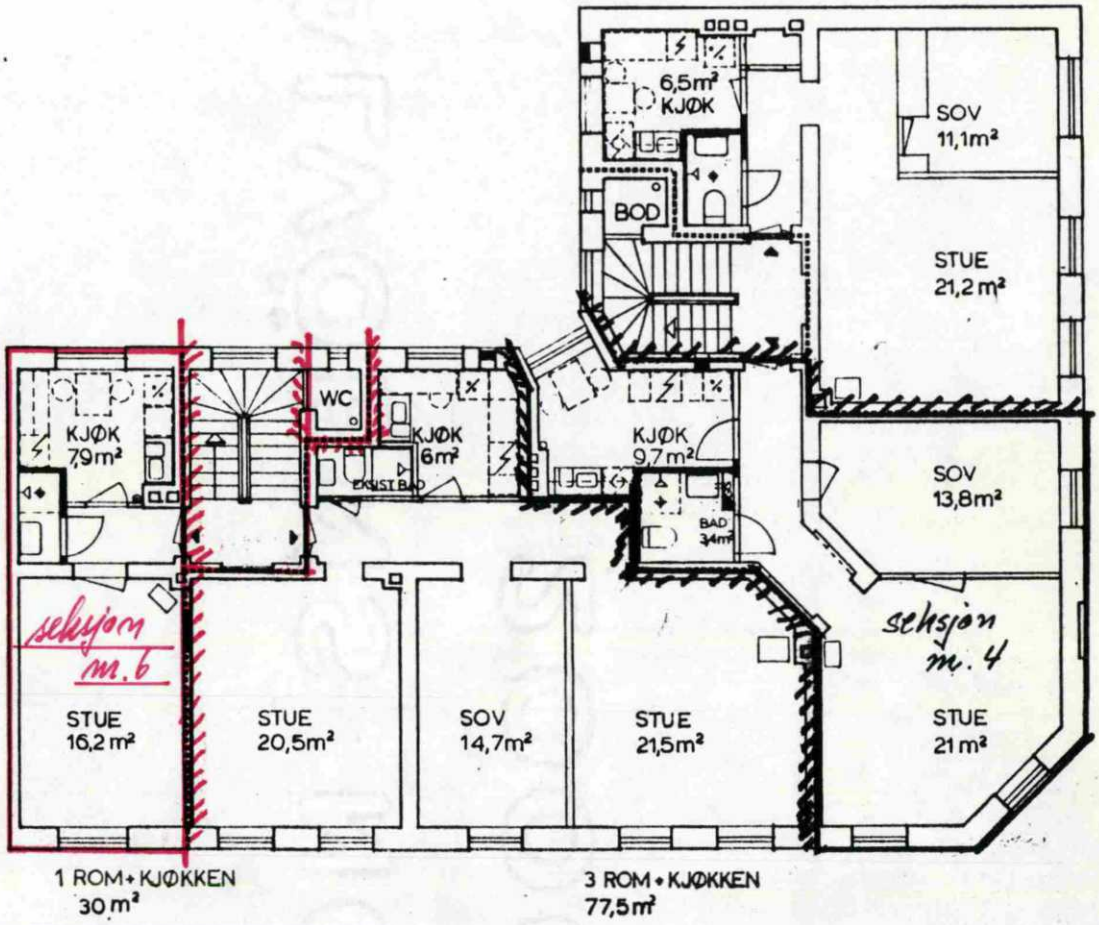


Geir Haugen
Bjørg Aas
Gunnar Aas
Trude Sand
Trude Sand
p.p. Reidun Steen
Ingunn Hanslien
Randi Marit Storaas
Nils Halleraker

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

2.

Leilighet nr. 202, Falsesnngt. 20



Nils Halleraker
Nils Halleraker

Geir Haugen
Geir Haugen

Rejdun Steen
Rejdun Steen

Randi Marit Storaas
Randi Marit Storaas

Bjørg Aas
Bjørg Aas

Gunnar Aas
Gunnar Aas

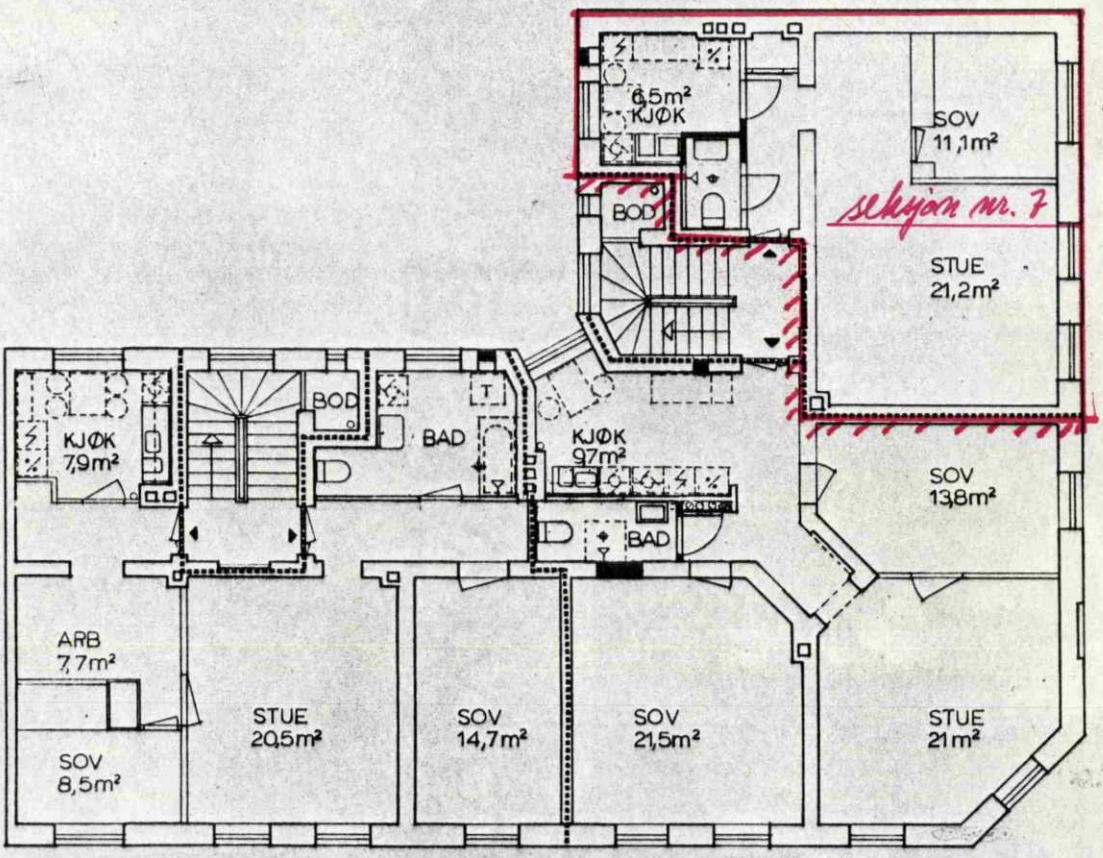
Ingunn Hanslien
Ingunn Hanslien

Trude Sand
Trude Sand

STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

2. etg

Leilighet nr. 301, Falsensgt. 20,



Trude Sand
Trude Sand

Geir Haagen
Geir Haagen

Gjellaug O. Aalen
for Reidun Steen ifølg. fullm.

Randi Marit Storaas
Randi Marit Storaas

Nils Halleraker
Nils Halleraker

Gunnar Aas
Gunnar Aas

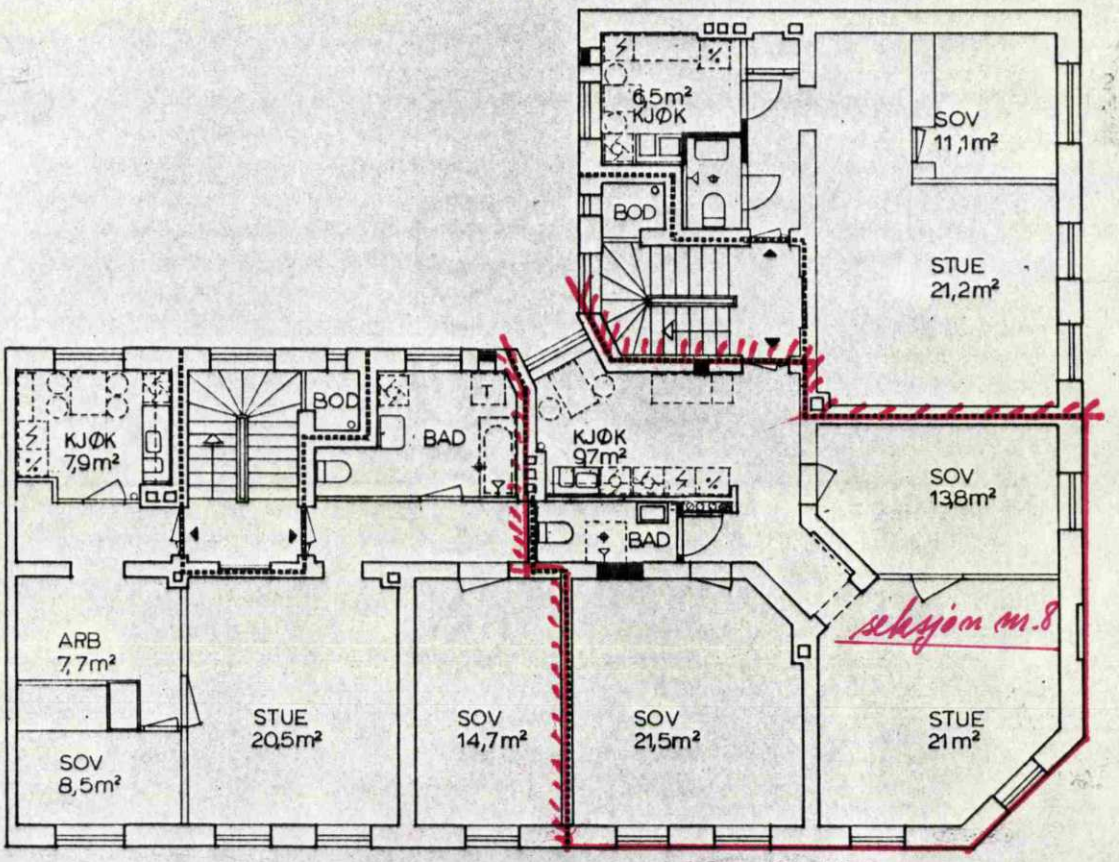
Bjørg Aas
Bjørg Aas

Ingunn Hanslien
Ingunn Hanslien

Rett kopi
STATSAUTORISERT
Christian Reusch
EIENDOMSMEGLER

3. e

Leilighet nr. 3o2, Falsensgt. 2o



Randi Marit Storaas
Randi Marit Storaas

Nils Hølleraker
Nils Hølleraker

Trude Sand
Trude Sand

Gillaug O. Åslo
pr Reidun Steen ifg. fullm.

Geir Haugen
Geir Haugen

Gunnar Aas
Gunnar Aas

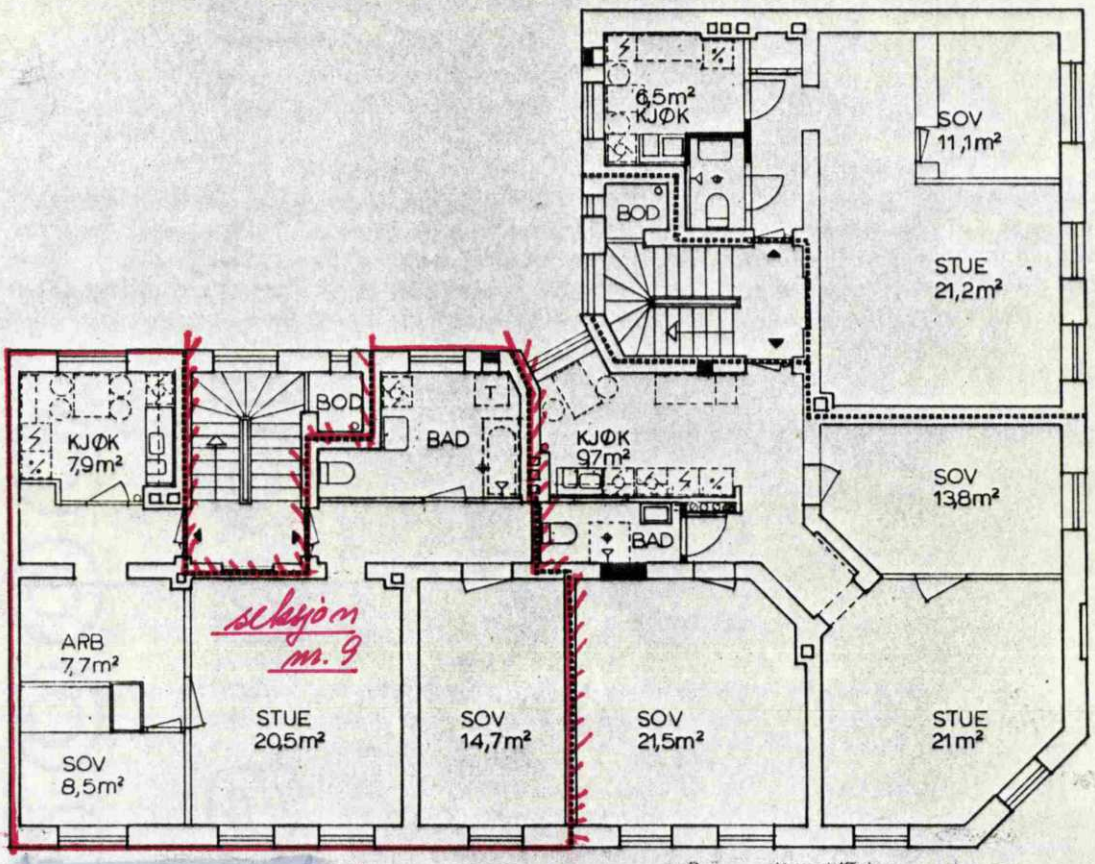
Bjrøg Aas
Bjrøg Aas

Ingunn Hansliæ
Ingønn Hansliæ

STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

3. e

Leilighet nr. 303, Falsensgt. 20



Gunnar Aas
Gunnar aas

Randi Marit Storaas
Randi Marit Storaas

Grit Haugen
Grit Haugen

Bjørg Aas
Bjørg Aas

Trude Sand
Trude Sand

Ingunn Hanslien
Ingunn Hanslien.

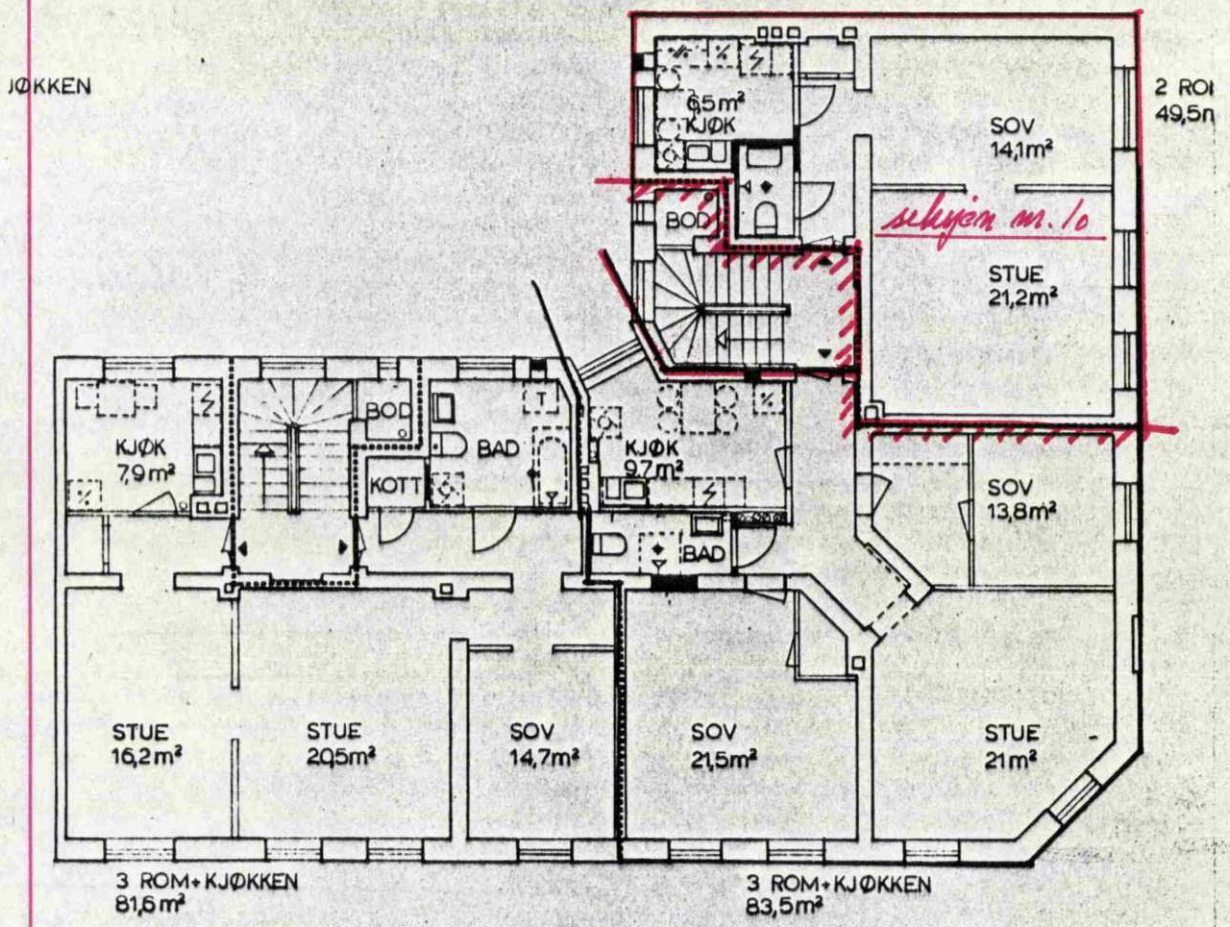
Nils Halleraker
Nils Halleraker

Reidun Steen
pp Reidun !Steen

STATSAUTORISERT
Christian Reusch
EIENDOMSMEGLER

3. e

Leilighet nr. 401, Falsensgt. 20 v



Randi Marit Storaas
Randi Marit Storaas

Nils Halleraker
Nils Halleraker

Ingunn Hanslien
Ingunn Hanslinn

Trude Sand
Trude Sand

Gunnar Aas
Gunnar Aas

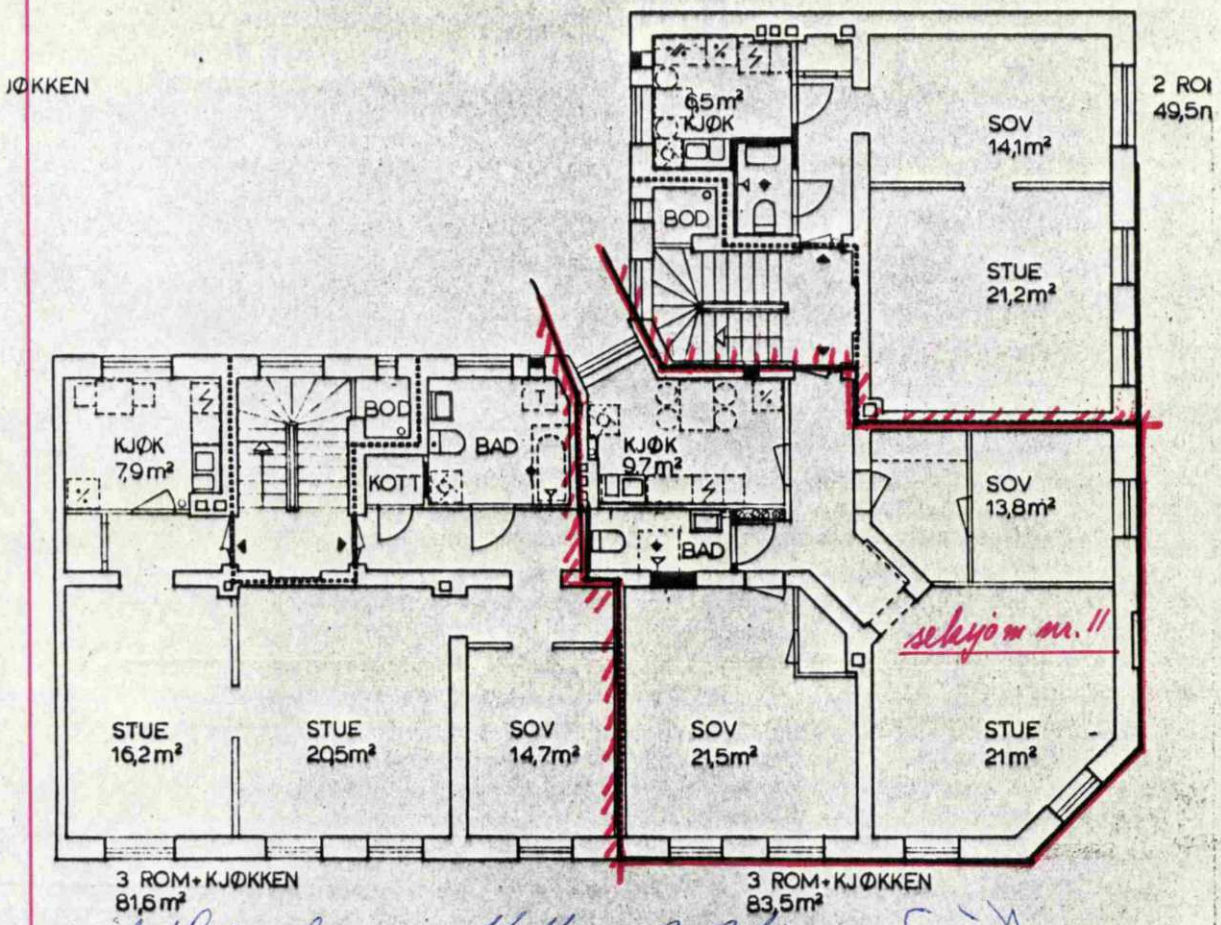
Bjørg Aas
Bjørg Aas

Reidun Steen
Reidun Steen
ifg. fm

Geir Haugen
Geir Haugen

STATSAUTORISERT
Christian Reusch
EIENDOMSMEGLER

Leilighet nr. 4o2, Falsensgt. 2o



Nils Halleraker

for Reidun Steen

Geir Haugen

Randi Marit Storaas

Trude Sand

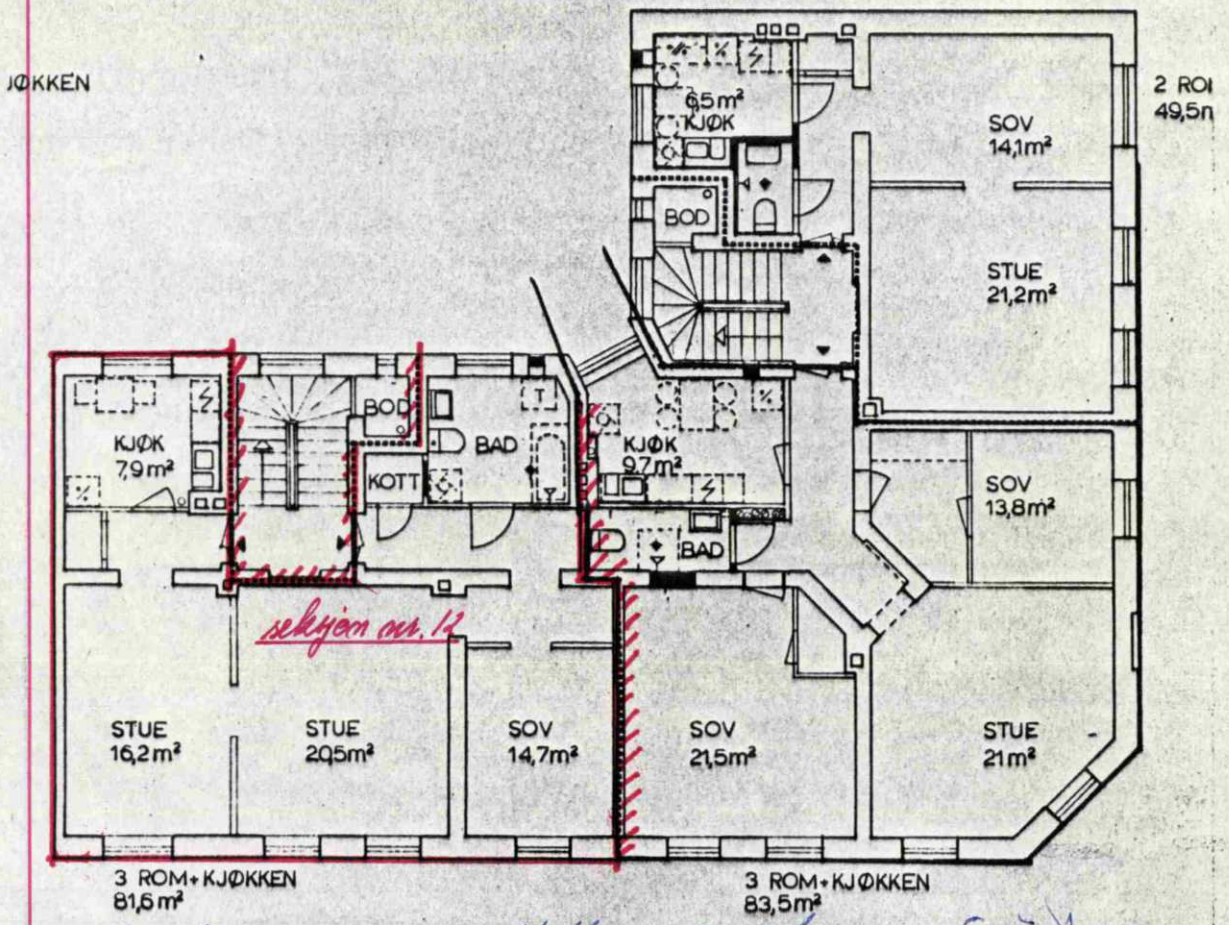
Ingunn Hanslien

Bjørg Aas

Gunnar Aas

Ren kopi
STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

Leilighet nr. 403, Falsensgt. 20



Nils Halleraker
Nils Halleraker

for Reidun Steen
Geir Haugen

FRAMTIDIG PLAN

Ingunn Hanslien
Ingunn Hanslien

Trude Sand
Trude Sand

Bjørg Aas
Bjørg Aas

Gunnar Aas
Gunnar Aas

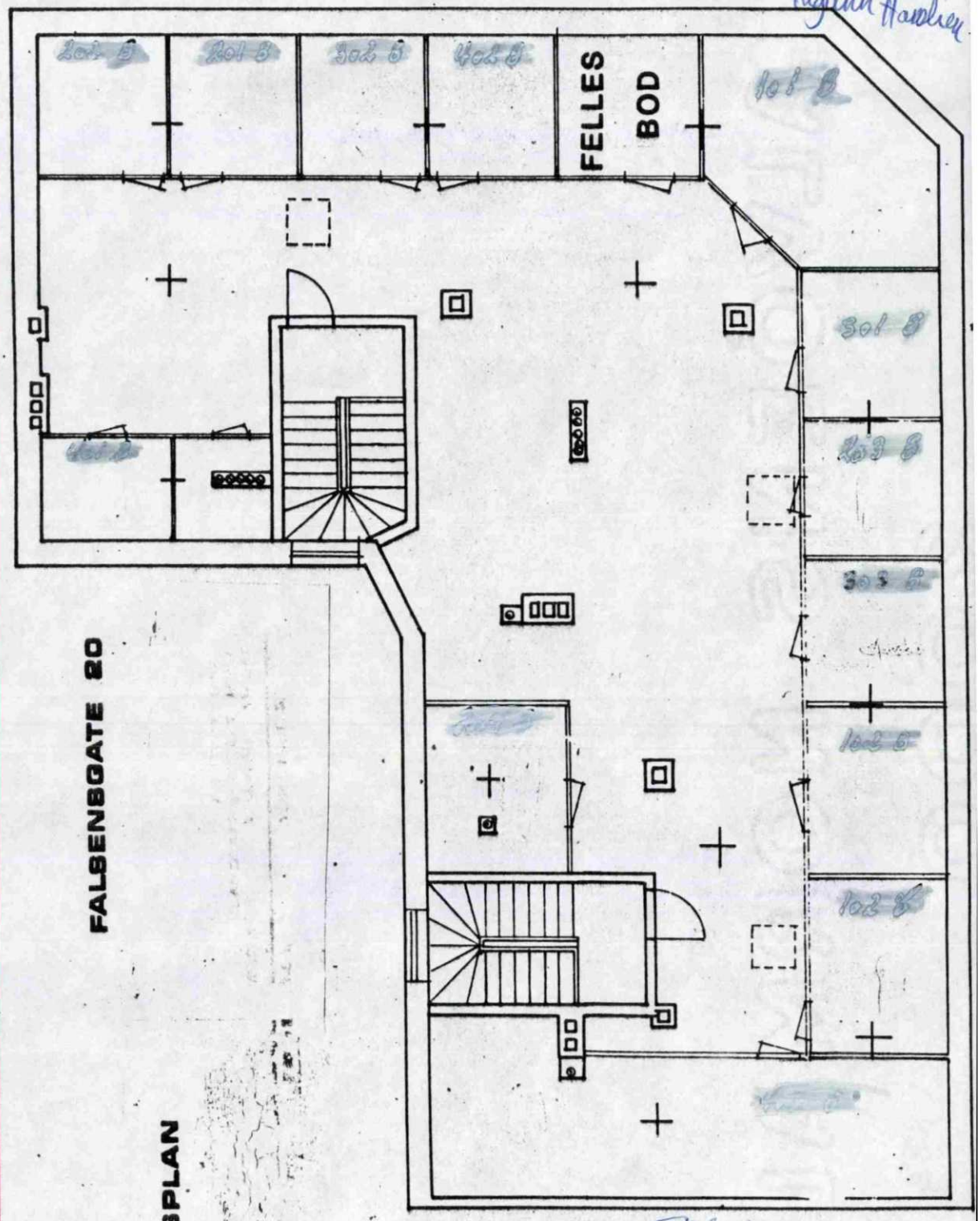
Randi Marit Storaas
Randi Marit Storaas

STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLER

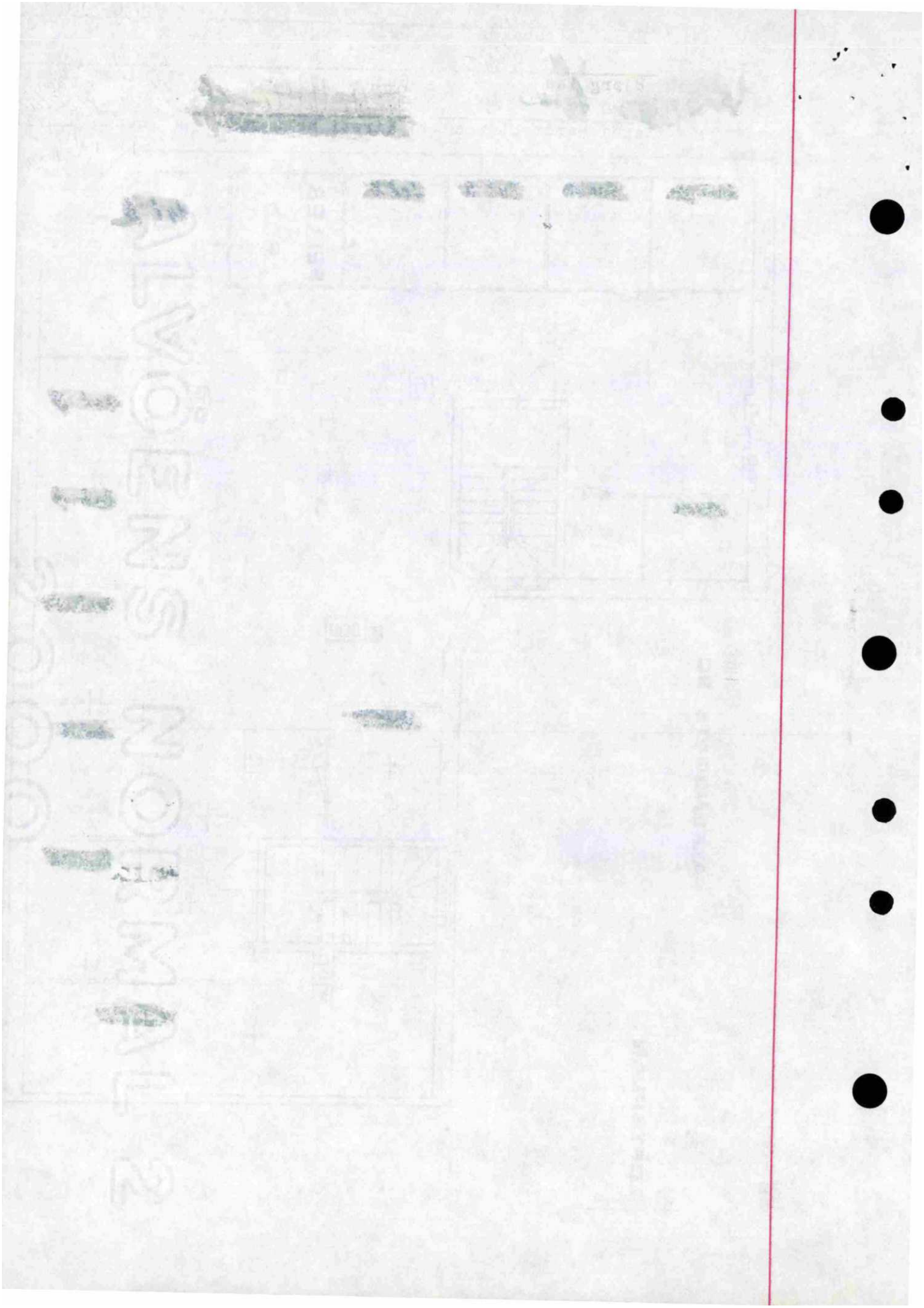
Nils Halleraker
Bjørg Aas
Randi Marit Storaas

Geir Haugen
Gunnar Aas

Trude Sand
Reidun Steen
Ingunn Hansli



Christian Reusch
EIENDOMSMEGLER



Geir Haugen

Kirsti Halterud

Gunnar Aas

fra Reidun Steen

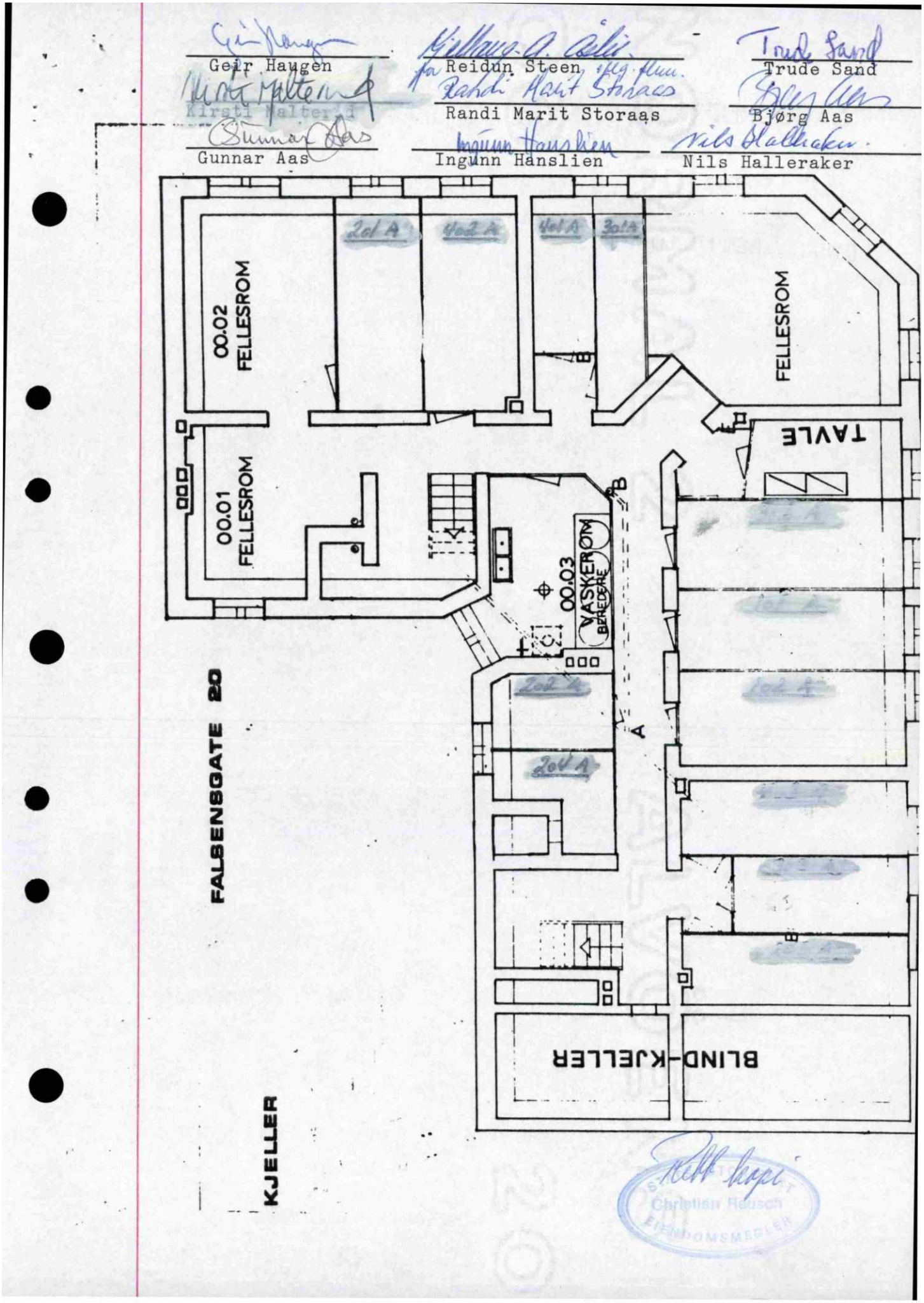
Randi Marit Storaas

Ingunn Hanslien

Trude Sand

Bjørg Aas

Nils Halleraker



Christian Reusch
EIENDOMSMEGLER

DAGBOKFØRT

08.FEB.85 008376

BYSKRIVEREN I OSLO

DAGBOKFØRT

HJEMMELSOVERSIKT

i

tilknytning til

Begjæring av 85 008277 til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen gnr. 228, bnr, 17, Falsensgt, 2o, Oslo, i 12 eierseksjoner.

BYSKRIVEREN I OSLO

Undertegnede begjærer herved ovennevnte eiendom oppdelt i eierseksjoner etter følgende fordeling:

Seksjon nr	Sameiebrøk	Leilighet nr	Areal kvm	Hjemmelshavere:
1.	1o4o/8272	1o1	1o4	Bjørg og Gunnar Aas
2.	818/8272	1o2	81,8	Reidun Steen
3	495/8272	2o1	49,5	Nils Halleraker
4.	552/8272	2o2	55,2	Nils Halleraker 3864/8272-deler Bjørg Aas 1104/8272-deler Geir Haugen 552/8272-deler
5.	775/8272	2o3	77,5	Geir Haugen
6.	3oo/8272	2o4	3o,-	Trude Sand
7	495/8272	3o1	49,5	Trude Sand
8.	835/8272	3o2	83,5	Randi Marit Storaas og Kirsti Malterud
9.	816/8272	3o3	81,6	Ingunn Hanslien
1o.	495/8272	3o1	49,5	Gunnar Aas
11.	835/8272	4o2	83,5	Reidun Steen
12.	816/8272	4o3	81,6	Ingunn Hanslinnn

Samtlige hår underskrevet i mitt nærvær.

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

Bjørg og Gunnar Aas er gift med hverandre. Vi andre er ugifte.

Oslo, den 12. nov. 1984

Bjørg Aas

Gunnar Aas

Reidun Steen

Nils Halleraker

Geir Haugen

Trude Sand

Ingunn Hanslien

R.M. Stdraas

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/8376/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 11:13

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
16.05.2006

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

Fastsatt ved kongelig resolusjon av 28. april 2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 15 og 20, jf. §§ 15a-18 og § 21. Fremmet av Miljøverndepartementet.

TINGLYST
DAGBOKNR: 248875
24 MAI 2006
STATENS KARTVERK

DEL 1. OMFANG OG FORMÅL

§ 1 Avgrensing

Det fredete området omfatter helt eller delvis eiendommer og bruksrettigheter innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem (herunder gategrunn) i Oslo kommune: 227/406-410, 228/3-8, 228/16-18, 228/48-50, 228/73, 228/75, 228/78, 228/80, 228/82, 228/84, 228/86, 228/93-94, 228/96, 228/98, 228/101, 228/150-164, 228/166, 228/221-223, 228/258-263, 228/292-297, 228/299-306, 228/308-313, 228/337, 228/339, 228/341, 228/343-358, 228/403, 228/405, 228/407-408, 228/410-411, 228/457-458, 228/460, 228/464-467, 228/469-475, 228/477, 228/531-538, 228/541, 228/544, 228/546, 228/591, 228/594, 228/596, 228/598. For adresseliste med bygningsnummer, se vedlegg 2.

På 14 av disse eiendommene er trapperommene fredet etter kulturminneloven § 15: 228/156, 228/159, 228/160, 228/259, 228/262, 228/293, 228/303, 228/313, 228/344, 228/355, 228/357, 228/410, 228/469, 228/591. Eiendommene 228/293 og 228/357 omfatter 2 bygninger, der trapperommene i begge bygningene er fredet. På eiendommene 228/262 og 228/469 fredes både front- og baktrapper. I baktrappen på eiendommen 228/262 unntas 1. etasje i trapperommet fra fredningen.

Doknr: 248875 Tinglyst: 24.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kulturmiljøet dekker et areal på om lag 116 daa.

Grensene for fredningsområdet går fram av vedlagt kart datert Miljøverndepartementet april 2006.

De nøyaktige grensene skal merkes i området etter nærmere retningslinjer fra forvaltningsmyndigheten. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Fredningsforskriften og kartet oppbevares i Oslo kommune hos Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og bydelskontoret for bydel 2 Grünerløkka, hos Riksantikvaren og i Miljøverndepartementet.

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:
Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:
Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.

§ 2 Formål

Hovedformålet med fredningen av Birkelunden kulturmiljø er å sikre og bevare et bymiljø fra annen halvdel av 1800-tallet av nasjonal interesse når det gjelder byplanhistorie, kulturhistorie og arkitektur. Birkelunden kulturmiljø utgjør et viktig vitenskapelig kildemateriale for kunnskap og forskning innenfor 1800-tallets byplanlegging og murgårdsarkitektur. Miljøet skal bevares som en historisk referanse, og bidra til å formidle forståelse om denne viktige tidsepoken og dens fysiske uttrykk til nålevende og framtidige generasjoner.

Fredningen skal sikre at helheten og sammenhengen i området bevares. De byplanhistoriske, kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene knyttet til området som helhet, til de enkelte kulturminnene og til de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene mellom dem, skal ivaretas. Fredningen skal i første rekke sikre miljøet gjennom å bevare det opprinnelige.

Fredningen skal sikre områdets bystruktur, som består av et rutenett med murgårdskvartaler og hovedsakelig likeverdige gateløp med parken Birkelunden i sentrum, flankert av Grünerløkka skole og Paulus kirke, slik strukturen framstår i overensstemmelse med den opprinnelige byplanen for området. Fredningen skal også sikre strukturen innenfor de enkelte kvartalene, herunder bakgårdsbygninger, og så langt som mulig fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser.

Fredningen skal sikre de opprinnelige og eldre bygningenes utvendige arkitektur, materialbruk og detaljering gjennom bevaring av eksteriøret. Den skal videre sikre den opprinnelige eller eldre detaljeringen i de offentlige uterommene, og så langt det er mulig i de private uterommene. Bygningseksteriør og uteromsdetaljer fra tiden etter 1945 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.

Formålet med fredningen av trapperommene er å sikre interiøret i et utvalg av de best bevarte trappeoppgangene i murgårdene fra 1800-tallet. Fredningen skal sikre trapperommenes opprinnelige eller eldre utforming og materialbruk.

Fredningen skal ikke være til hinder for at Birkelunden kulturmiljø skal kunne opprettholdes og videreføres som et levedyktig bymessig boområde med boliger, handel og annen næringsvirksomhet i samme skala som før.

§ 3 Klassifisering av kulturmiljøet

Bebyggelsen i de 15 kvartalene innenfor fredningsområdet varierer med hensyn til verneverdier og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Bygårdene er derfor delt inn i 3 klasser etter graden av opprinnelighet: Klasse A, B og C.

Klasse A: 1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret.
Klasse B: 1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret.
Klasse C: Bygninger oppført etter 1945.

Vedlegg 1 gir nærmere beskrivelse av og utfyllende retningslinjer for behandling av søknadspliktige tiltak i bygårdene.

Fredningen omfatter for øvrig gårdsromsbygninger og de offentlige bygningene Paulus kirke, Grünerløkka skole og parkpaviljongen.

§ 4 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for de offentlige arealene innenfor Birkelunden kulturmiljø. Skjøtselsplanen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltning av fredningsbestemmelsene for de offentlige arealene. Planen skal godkjennes av Riksantikvaren.

I områder fredet etter kulturminneloven § 20 kan forvaltningsmyndigheten selv gjennomføre vedlikeholds- og skjøtselstiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, jf. kulturminneloven § 21.

§ 5 Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner

Fredningen innebærer ingen endring i fredningsstatus for eventuelle automatisk fredete kulturminner i området, jf. kulturminneloven kap. II.

DEL 2. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR KULTURMILJØET FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

§ 6 Generelt

I det fredete området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften §§ 7 nr. 3, 8 nr. 3 og
9 nr. 3, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtselsplanen.

§ 7 Bygninger

1 Vern av bygninger

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Rive eller fjerne bygninger eller deler av bygningenes eksteriør.

b) Iverksette tiltak, inngrep eller virksomhet som kan endre eksteriøret på bygningene. Med endring forstås også nytt materialvalg på bygninger, som for eksempel skifte av malingstype, farge, panel eller takstein.

c) Foreta andre inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold av bygningene.

b) Tiltak i eksteriøret på bygninger i klasse C dersom arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

c) Drift av eksisterende næringsvirksomhet og etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør.

d) Tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av bygningenes eksteriør til en dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1.

c) Tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori C og som går lenger enn tiltak omtalt under nr. 2 bokstav b), så fremt det ikke vil medføre vesentlige endringer i kulturmiljøet, jf. vedlegg 1.

d) Mindre tiltak i eksteriøret til øvrige bygninger, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad.

e) Riving eller fjerning av nyere bygningsmessige tilføyelser eller nyere, mindre bygninger som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet eller i seg selv.

f) Oppføring av nye bygninger på tomter som opprinnelig har vært bebygd. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygget må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

g) Oppføring av nye, mindre bygninger i bakgårdene. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygg må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 8 Private uterom

Med private uterom menes alle privateide uterom, herunder bakgårdene, portrommene og de to forhagene mot Paulus plass.

1 Vern av private uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne opprinnelige eller eldre faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som for eksempel skur, letak, trapper, eldre gjerder og murer. Det samme gjelder for opprinnelig eller eldre vegetasjon, grøntanlegg og hager, og for opprinnelige eller eldre faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner, eller etablere nye grøntanlegg.

d) Fjerne fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser, eksempelvis forstøtningsmurer, gjerdefundamenter og liknende.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Nødvendig fornyelse av busker og trær, og etablering av ny vegetasjon i eksisterende grøntanlegg. Utskifting av opprinnelig eller eldre busk- og trevegetasjon skal så langt det er mulig skje med planter av samme slag.

c) Etablering av mindre anlegg for lek og opphold og mindre tekniske installasjoner som sykkelstativ og lave lyktestolper.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Gjennomføring av tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlige med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving eller fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som en del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som sykkeloverdekninger, levegger, gjerder, trapper og murer.

d) Etablering av nye, mindre grøntanlegg eller etablering av hageanlegg.

e) Andre mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

f) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 9 Offentlige uterom

Til offentlige uterom regnes alle offentlig eide uterom, det vil blant annet si all gategrunn, parken Birkelunden, Paulus plass og skolegården rundt Grünerløkka skole.

1 Vern av offentlige uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grøntanlegg eller faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner av varig eller midlertidig karakter, eller etablere ny vegetasjon som hageanlegg, busker og trær som ikke inngår i skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

d) Endre bredden eller plasseringen av gateløp, endre plasseringen av gangveier og stier eller i særlig grad endre bredden på dem.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker, belegg og plener, konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Etablering av ny vegetasjon i henhold til skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

c) Vanlig vedlikehold og reparasjon av traseer og installasjoner knyttet til samferdsel og offentlig kommunikasjon som buss, trikk og liknende. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlig med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder eksempelvis grøntanlegg, faste dekker/ belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving og fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, som leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper og murer.

d) Oppføring av løse konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig karakter.

e) Endring av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene.

f) Andre, mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanleggene, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner i uterommene.

g) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 10 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal harmonere med kulturmiljøet og bygningene med hensyn til utforming, materialvalg, størrelse og plassering, jf. reglene om skilt- og reklameinnretninger i plan- og bygningsloven.

DEL 3. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR TRAPPEROM FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 15

§ 11 Trapperom fredet etter kml § 15

Denne bestemmelsen gjelder bare for trapperommene på eiendommene avmerket på kart og opplistet i § 1 annet ledd.

1 Vern av trapperommene

I trapperommene fredet etter § 15 må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak eller inngrep som kan endre eller innvirke på trapperommenes kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier, på opprinnelige eller eldre overflater og detaljer eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold i trapperommene.

3 Dispensasjon
Forvaltningsmyndigheten kan i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i de fredete trapperommene, jf. kulturminneloven § 15a.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av trapperommene der det er foretatt endringer i senere tid, dersom disse kan gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Istandsetting og mindre, fysiske inngrep.

c) Nødvendige sikkerhetstiltak mot brann, innbrudd og liknende.

Opplistingen er ikke fullstendig.

DEL 4. FORVALTENDE MYNDIGHET, IVERKSETTING M.M.

§ 12 Myndighet

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

Forvaltningsmyndigheten for Paulus kirke er lagt til Riksantikvaren.

Forvaltningsmyndigheten for skjøtselsplanen er lagt til Riksantikvaren.

§ 13 Brudd på bestemmelsene

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer disse bestemmelsene eller medvirker til dette, straffes med bøter eller fengsel som nevnt i kulturminneloven § 27.

§ 14 Endringer av forskriften

Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer av forskriften og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføringen av forskriften.

§ 15 Iverksetting

Denne forskriften trer i kraft straks.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 1

BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE, JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON

Innledning
Dette vedlegget inneholder rammer for behandling av dispensasjonssøknader som kan falle inn under fredningsforskriften (del 2 § 7 nr. 3 Dispensasjon, bokstav b og c). Rammene omhandler en del av de mest vanlige byggesakene i bygårdene, og er ikke uttømmende med hensyn til alle typer tiltak som det kan gis tillatelse til.

Klassifisering av bygårdene
I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet, klasse A, B og C. Denne klassifiseringen vil utgjøre grunnlaget for behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de tre klassene.

KLASSE A:
1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret. Opprinnelig utførelse med materialbruk, takflater, stukkatur, vinduer, dører, portblad m.m. er i hovedsak intakt. Bygningene har høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk egenverdi. De er svært viktige som kunnskapskilde for bebyggelsens originale utførelse og som referanser ved istandsetting og vedlikehold av den øvrige bygningsmassen.

KLASSE B:
1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret før fredningsprosessen ble igangsatt. Opprinnelig utførelse med materialbruk, stukkatur, vinduåpninger, dører og portblad kan i hovedsak være intakt, eller slike bygningselementer kan være sterkt forandret eller fjernet. Bygningene kan være med eller uten loftsutbygginger eller andre bygningsmessige tillegg. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedmengden av 1800-tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige miljøet, selv om egenverdien som kulturminner varierer.

KLASSE C:
Bygninger oppført etter 1945. De fleste bygningene er tilfredsstillende og til dels gode eksempler på innfyllinger som harmonerer med eksisterende hovedstruktur og bygningsstruktur. Noen av bygningene har også gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv. Bygningene har mindre verdi som kulturminner med utgangspunkt i fredningens formål om bevaring av 1800-tallets murgårdsbebyggelse og -struktur, men har miljøverdi som en del av helheten og hovedstrukturen.

1 LOFTSUTBYGGING

a) Vinduer i takflaten

Klasse A: Begrenset bruk av vinduer i takflaten, fortrinnsvis mot bakgården, kan tillates.

Klasse B og C: Vinduer i takflaten kan tillates.

For klasse A, B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene i takflaten har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten harmonerer med strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon. Takvinduene må være enkle og ha en begrenset størrelse som er klart mindre enn størrelsen på vinduene i veggflaten.

Løsninger ut over dette kan i enkelte tilfeller vurderes for bygninger i klasse C dersom de har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

b) Takløft og arker

Mot gatefasaden

Klasse A og B: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er en forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen. Det er videre en forutsetning at inngrepene i takflaten har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med resten av bygningen.

Mot bakgården

Klasse A: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takløft og arker tillates.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at påbyggene har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for

øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en klar forutsetning at eventuelle takløft/arker forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon.

Takløftene/arkene må være enkle og ha begrenset størrelse. De må ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Elementene skal plasseres i samme avstand fra gesimsen. Løsninger ut over dette kan tillates på bygninger i klasse C dersom løsningene har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

c) Takterrasser

Det vil bli praktisert en restriktiv holdning til takterrasser innenfor fredningsområdet på grunn av de arkitektoniske og tekniske utfordringene slike terrasser medfører. Erfaringer har vist at nye takterrasser på eldre murgårder ofte kan føre til store skader på bygningen.

Mot gatefasade

Takterrasser tillates ikke.

Mot gårdsrom

Klasse A: Takterrasser tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takterrasser tillates.

Klasse C: Takterrasser kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig.

For klasse B:
Eventuelle takterrasser skal ligge inne i takflaten. De skal være små og enkle og ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Eventuelle unntak fra dette kan vurderes dersom inngrepet har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at takterrassene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at takterrassen ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

2 BALKONGER

Mot gatefasaden

Balkonger tillates ikke.

Mot bakgård

Klasse A: Balkonger tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret, kan balkonger tillates.

Klasse C: Balkonger kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at balkongene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Det gis ikke tillatelse til å lage nye åpninger i bygningen, bare til å utvide eksisterende vinduåpninger. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt, og at disse sikrer at balkongene ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

3 HEIS

Heis skal fortrinnsvis innpasses inne i bygningene.

Mot gatefasaden

Utvendig heis tillates ikke.

Mot bakgården

Klasse A: Utvendig heis tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot gårdsrom som for øvrig er mye endret kan utvendig heis tillates.

Klasse C: Dersom bygningen vender mot gårdsrom som er endret kan utvendig heis tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske løsninger som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og

gårdsrommet for øvrig. Det er videre en forutsetning at utbygger kan gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at inngrepet ikke medfører framtidige skader på bygningen.

4 OMGJØRING AV LOKALER I 1. ETASJE FRA BOLIG TIL NÆRINGSFORMÅL ELLER OMVENDT

Klasse A: Funksjonsendringer som medfører endringer i eksteriøret, tillates ikke. Unntatt fra dette er eventuelle dokumenterte tilbakeføringer i eksteriøret, jf. forskriften (del 2 § 7 nr. 3, annet ledd bokstav a).

Klasse B: Funksjonsendringer som medfører mindre vesentlige inngrep i eksteriøret kan tillates. Nye vindus- eller døråpninger tillates fortrinnsvis som utvidelser eller innskrenkninger av allerede eksisterende åpninger, og bør ha samme format og karakter som andre opprinnelige/eksisterende åpninger i bygningen. Spor i eksteriøret etter gamle åpninger, som trapper, omramminger, trekninger osv. skal bevares så langt det er mulig.

Klasse C: Funksjonsendringer som medfører inngrep i eksteriøret kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

5 ANDRE PÅ- ELLER TILBYGG

Mot gatefasaden

Tillates ikke.

Mot bakgården

På- eller tilbygg ut over det som er nevnt ovenfor, tillates i prinsippet ikke. Det kan unntaksvis gis tillatelse til andre typer på- eller tilbygg for bygninger i klasse B og C dersom påbyggene ikke bidrar til å forandre bygningens hovedform eller fasade i vesentlig grad og er forenlig med formålet med fredningen. På-/tilbyggene må ha god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Tiltakshaver må kunne godtgjøre at et eventuelt på-/tilbygg har avgjørende betydning for bruken av bygningen.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 2

EIENDOMMER FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

Adresser, gårds- og bruksnummer, bygningsnummer og klassifisering

Bygninger merket med grått har trapperom fredet etter kulturminneloven § 15

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Bjerkelundgata 1	228/3	80568320 81342164	B -
Bjerkelundgata 2	228/4	80568339	B
Bjerkelundgata 3	228/5	80848978	C
Bjerkelundgata 4	228/6	80568363	B
Bjerkelundgata 5	228/7	80568371	B
Bjerkelundgata 6	228/8	80568398	B
Falsens gate 16 a, b	228/16	80568517	B
Falsens gate 20 a, b	228/17	80568525	B
Falsens gate 22 a, b	228/18	80568533 81362181	B -
Fred. Haslunds gate 2 a, b	228/48	80569327 81362203	B -
Fred. Haslunds gate 4	228/49	80569343 80569351	B B
Fred. Haslunds gate 6	228/50	80569378	B
Helgesens gate 10	228/73	80569734	B
Helgesens gate 12, 14	228/75	80569777 80569785 80569815 80569823	B B B -
Helgesens gate 16 a, b	228/78	80569831 81342237	B -
Helgesens gate 18	228/80	80569866	B
Helgesens gate 20	228/82	80569882	B
Helgesens gate 22 a, b	228/84	80569912 81342172	B -
Helgesens gate 24 a, b	228/86	80569947 81342180	B -
Hesselbergs gate 3 a, b	228/93	80570066	B
Hesselbergs gate 5	228/94	80570082 80570090	B -
Hesselbergs gate 7 a,b	228/96	80570120	B
Hesselbergs gate 9 og 13	228/98	80570163 80754191	B B
Hesselbergs gate 15 a, b	228/101	80570236 81365164	B -

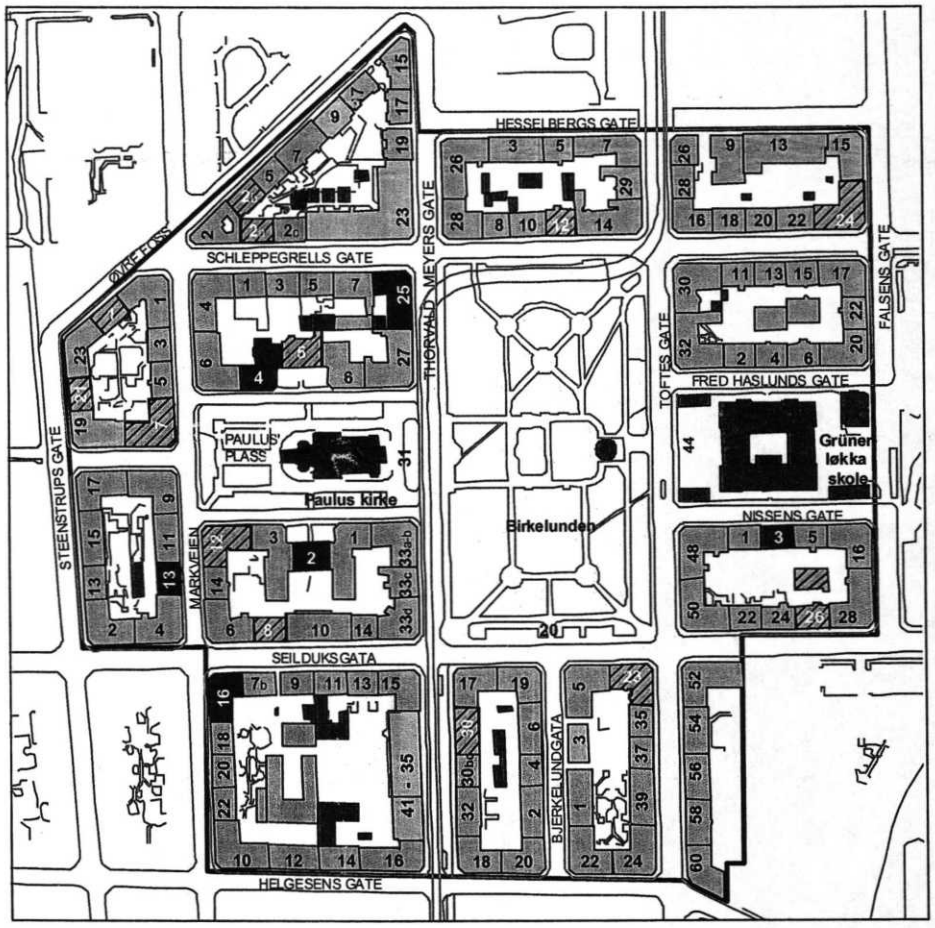
Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Markveien 1 a, b, c	228/150	80571224 81342687	B -
Markveien 2	228/151	80571232	B
Markveien 3	228/152	80571240 81342695	B -
Markveien 4	228/153	80571267 81342733	B -
Markveien 5	228/154	80571283 81342725	B -
Markveien 6	228/155	80571305	B
Markveien 7	228/156	80571313	B
Markveien 9	228/157	80571321	B
Markveien 11 a, b	228/158	80571348	B
Markveien 12 a, b	228/159	80571372	B
Markveien 13 og 15	228/160	80571380 80571399 80655959	A - -
Markveien 14	228/161	80571402	B
Markveien 16 a, b	228/162	80571410	A
Markveien 18	228/163	80571429	B
Markveien 20	228/164	80571445	B
Markveien 22 a, b	228/166	80571488 80571496	B B
Nissens gate 1	228/221	80572603	B
Nissens gate 3	228/222	80572611	A
Nissens gate 5	228/223	80572638	B
Paulus plass 1	228/258	80573138	B
Paulus plass 2 a, b	228/259	80573146	A
Paulus plass 3 a, b, c	228/260	80573154	B
Paulus plass 4 a, b	228/261	80573170	A
Paulus plass 5 a, b	228/262	80573189	B
Paulus plass 6 a, b, c	228/263	80573197	B
Schleppegrells gate 1	228/292	80573707	B
Schleppegrells gate 2 a, b	228/293	80573723 80573731	B B
Schleppegrells gate 2c	228/294	80573758 81342814 81079005	B - -
Schleppegrells gate 3	228/295	80573766	B
Schleppegrells gate 5	228/297	80573804 80573812	B -
Schleppegrells gate 7	228/299	80573847 80573855	B B
Schleppegrells gate 8	228/300	80573863 80573871	B -
Schleppegrells gate 10 a, b	228/301	80573898 80573901 80573928 81342784	B - - -
Schleppegrells gate 11	228/302	80573936	B

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Schleppegrells gate 12	228/303	80573944 80573952	B -
Schleppegrells gate 13	228/304	80573960	B
Schleppegrells gate 14 a, b	228/305	80573979	B
Schleppegrells gate 15 a, b	228/306	80574010 80574002	B B
Schleppegrells gate 16 a, b	228/308	80574029	B
Schleppegrells gate 17 a, b	228/309	80574037	B
Schleppegrells gate 18	228/310	80574045 81365121 81719152	B - -
Schleppegrells gate 20	228/311	80574053 81365148	B -
Schleppegrells gate 22	228/312	80574088 81365156	B -
Schleppegrells gate 24	228/313	80574118	B
Seilduksgata 2 a, b	228/337	80574479	B
Seilduksgata 4	228/339	80574495	B
Seilduksgata 6 a, b, c	228/341	80574517	B
Seilduksgata 7b	228/343	80574541	B
Seilduksgata 8	228/344	80574576	B
Seilduksgata 9 a, b	228/345	80574584 80574606 80691327 80574592	B - - B
Seilduksgata 10 a, b	228/346	80574614	B
Seilduksgata 11	228/347	80574622 80574630 80574649 80574657	B - - -
Seilduksgata 13 a, b	228/348	80574665	B
Seilduksgata 14	228/349	80574673	B
Seilduksgata 15 a, b	228/350	80574681	B
Seilduksgata 17	228/351	80574703	B
Seilduksgata 19 a, b	228/352	80574711 81342202	B -
Seilduksgata 20 - Birkelunden	228/353	81342776 80896530 80967691 81342210	- - - -
Seilduksgata 22	228/354	80574738	B
Seilduksgata 23 a, b	228/355	80574754	B
Seilduksgata 24	228/356	80574770	B
Seilduksgata 26 a, b	228/357	80574797 80574800	B B
Seilduksgata 28 a, b	228/358	80574819	B
Steenstrups gate 13	228/403	80575521	B
Steenstrups gate 15 a, b	228/405	80575564	B
Steenstrups gate 17	228/407	80575610	B
Steenstrups gate 19	228/408	80980655	C

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Steenstrups gate 21	228/410	80575637 81342679	B -
Steenstrups gate 23 a, b	228/411	80575653 81342717	B -
Thv. Meyers gate 15 a, b	228/457	80576447	B
Thv. Meyers gate 17 a, b, c	228/458	80576498 80576528 80576501	B B -
Thv. Meyers gate 19	228/460	80576544	B
Thv. Meyers gate 23 a, b, c	228/296	81052883 81342822 81342830 81342849 81342857 81696535	C - - - - -
Thv. Meyers gate 25 a, b	228/464	80576609 81342741	A -
Thv. Meyers gate 26 a, b, c	228/465	80576617 80576625	B -
Thv. Meyers gate 27 A, B	228/466	80576633 81342768	B -
Thv. Meyers gate 28 a, b	228/467	80576641 81342792	B -
Thv. Meyers gate 30	228/469	80576668 80576676	B -
Thv. Meyers gate 30 b, c	228/470	80576684 80576706	B -
Thv. Meyers gate 31 - Paulus kirke	228/471	80576714	-
Thv. Meyers gate 32 a, b	228/472	80576722	B
Thv. Meyers gate 33 a, b	228/473	80576749	B
Thv. Meyers gate 33 c	228/474	80576757	B
Thv. Meyers gate 33 d	228/475	80576765	B
Thv. Meyers gate 35 - 41	228/477	81217637 80576943 Mangler nr.	C C C
Toftes gate 26	228/531	80578105	B
Toftes gate 28	228/532	80578148	B
Toftes gate 29 a, b	228/533	80578156	B
Toftes gate 30	228/534	80578164 80578172	B -
Toftes gate 32	228/535	80578180	B
Toftes gate 35	228/536	80578199 81342199	B -
Toftes gate 37	228/537	80578202	B
Toftes gate 39	228/538	80578229 80578237	B -

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Toftes gate 44 - Grünerløkka skole	228/541	80578318 80578326 80955138 80955111 81365172	- - - - -
Toftes gate 48 a, b	228/544	80578393	B
Toftes gate 50 a, b	228/546	80578415	B
Toftes gate 52	227/406	80566875	B
Toftes gate 54 a, b	227/407	80566883 81365008	B -
Toftes gate 56	227/408	80566891 80566905 81364990	B - -
Toftes gate 58	227/409	80566913	B
Toftes gate 60	227/410	80566948	B
Øvrefoss 1	228/591	80579241 81342709	B -
Øvrefoss 5	228/594	80579306	B
Øvrefoss 7 a, b	228/596	80579322	B
Øvrefoss 9	228/598	81129029	C

Birkelunden kulturmiljø, Oslo



50 0 50 100 150 200 meter

N

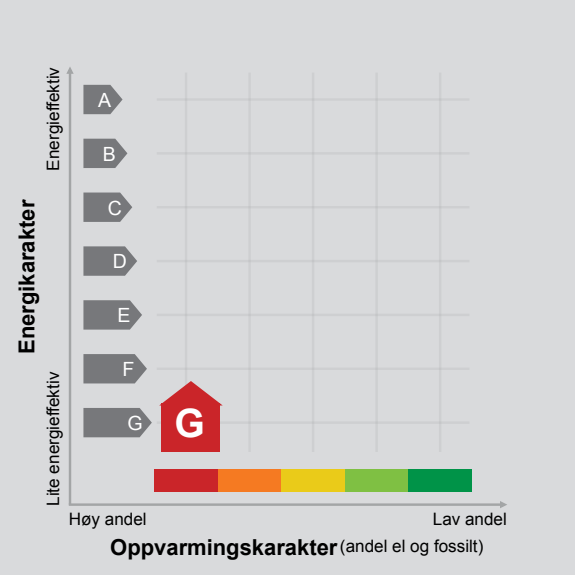
Eiendommer med trapperom fredet etter kulturminneloven §15
Bygninger klasse A
Bygninger klasse B
Nye bygninger klasse C
Øvrige bygninger
Område fredet etter kulturminneloven §20

Kartdata: Oslo kommune
Kartproduksjon: Riksantikvaren

Miljøverndepartementet april 2006

ENERGIATTEST

Adresse	Falsens gate 20A
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80568525
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130329
Dato	03.06.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: 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 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Falsens gate 20 A, 0556 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 17, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260083

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
