PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

FALLANVEIEN 30 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysninger fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattester

Grunnboksutskrift

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Fallanveien 30B, 0495 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 28. september 2026
Utskriftsdato:	Mandag 5. oktober 2026
Referanse:	14381

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
WC-rom - helhetsvurdering	Sanitærinnstallasjoner og ledningsnettet er av ukjent dato, fremstår noe eldre. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det bør monteres automatisk vannstopper i rommet.	Side 10
Ventilasjon - kjøkken Tekniske anlegg	Kjøkkenet har kullfilterventilator og ikke eget avtrekk. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 14
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 15
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 15
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 40 mm i stuen. Det er registrert et "søkk" ca midt i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 30 mm på hele gulvets lengde til TG...	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Oppussing av bad
2026	Ny kjøkkeninnredning
2026	Nytt rør opplegg tilhørende kjøkken og bad.
2026	Elektriske oppgraderinger
2026	Nye innderdører
2026	Nye overflater (med unntak av i WC-rom, samt teglsteinsvegg i entrè/gang)

Konklusjon

Selveierleilighet i boligblokk med en ekstern bod i 2.etasje og ett skap i felles fryserom i 4.etasje.
Leiligheten ligger i 3. etasje med veranda.
Seksjonen disponerer èn parkeringsplass i felles garasjeanlegg, opplegg for el-bil lader er montert.

Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2026 og har normalt god standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1974 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Erik Austenå å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
2.etasje		2			
3. etasje	117			13	
Sum	**117**	**2**	**0**	**13**	**0**
Sum BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje		Ekstern bod	
3. etasje	Entré/gang, Gang, Stue/kjøkken, Tre soverom, Bad, Bod, Wc-rom		

Kommentar til arealer:
Målingen er utført med en Leica BLK2GO laserskanner. Det eksterne skapet er ikke måleverdig iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 0,5 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Erik Austenå
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Erik Austenå

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Annet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 75 Bnr: 963 Snr: 31
Eier/Hjemmelshaver:	Sigrun Katrine Heltne
Eierform:	Seksjon
Leilighetsnummer:	H0301
Eierbrøk:	1354/66210

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1974

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, forblendet med teglstein, og kledd med trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis i deler av bygget.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles vaskeri.
- Felles kjølerom.

WC-rom - helhetsvurdering

TG 2

Beskrivelse:

WC-rom.
Flislagte gulv- og veggoverflater.
Ledningsnett for vann i krombelagt kobber.
Servant og gulvstående klosett.
Innredning med benkeskap med glatte fronter og skyvedørsgarderobe.

Vurdering:

Sanitærinnstallasjoner og ledningsnettet er av ukjent dato, fremstår noe eldre.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Det bør monteres automatisk vannstopper i rommet.

Konsekvens:

Dersom utstyret/ledningsnettet er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Våtrommer er pusset opp i 2026.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 0

Beskrivelse: Det er fremvist FDV-dokumentasjon, samt bildedokumentasjon.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Sluk i plast.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter samt overliggende speil med belysning.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i bad. Samsvarserklæring er datert 28.09.2026 og tilsendt fra k81 elektro service. Elektrisk arbeid forbindelse med renovering: - ny kurs til oppvaskmaskin og teknisk kurs til Stikk osv„ nye Stikk, Y-S - varmekabel bad.3,4m2, ny kurs 15A. lys, stikk, lys v. speil, egen kurs til vaskemaskin - soverom taklampe. dimmer, Stikk - stua; taklamp*, st.kkontakter - nye jordfeilautomater i sikkringskap Følgende spørsmål er stilt eiers representant: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Gjort oppgraderinger i 2026 for øvrig ukjent. - Løses sikringene ofte ut? - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Eier's representant opplyser om å ha begrenset kunnskap til det elektriske anlegget, og har ingen kjennskap til anlegget utover oppgraderingene som er gjort i 2026,
Vurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og wc-rom.
Luftespalte under dører til våtrom og wc-rom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon - kjøkken*

TG 2

Beskrivelse:	Kullfilterventilator i kjøkken.
Vurdering:	Kjøkkenet har kullfilterventilator og ikke eget avtrekk. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001 og 2005.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2001.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca 13 m² Terrassebord på tilfarergulv, og rekkverk i støpt betong.
Vurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Antall kvadratmeter
13

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Overflater - Gulv

TG 0

Beskrivelse:	Enstavs parkett.

Veggoverflater

TG 0

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 0

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue/kjøkken

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkomposittt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2026

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré/gang og ett soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 40 mm i stuen. Det er registrert et "søkk" ca midt i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Innvendige dører

TG 0

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

HMS

Beskrivelse: Blomsterkasse fra byggeåret utgjør rekkverket.
Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m. I dette tilfellet er rekkverket vesentlig lavere enn kravet.

Lovlighet

Beskrivelse: Badet er utvidet i deler av opprinnelig bodareal.
Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, opprinnelig kjøkken benyttes nå som soverom.
Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:

Samsvarserklæring er datert 28.09.2026 og tilsendt fra k81 elektro service.
Elektrisk arbeid forbindelse med renovering:
- ny kurs til oppvaskmaskin og teknisk kurs til Stikk osv„ nye Stikk, Y-S
- varmekabel bad.3,4m2, ny kurs 15A. lys, stikk, lys v. speil, egen kurs til vaskemaskin
- soverom taklampe. dimmer, Stikk
- stua; taklamp*, st.kkontakter
- nye jordfeilautomater i sikkringskap

Det er fremvist FDV-dokumentasjon for sluk,avløpsrør, veggbokser og membran.

Det er fremvist arbeidsbeskrivelse fra rørlegger i forbindelse med oppussingen, datert 17.09.2026 og tilsendt fra Buskerud Vann og Ventilasjon AS.
Bad:
- Avløp for servant.
- Montering av innbygde sisterne.
- Avløp for WC.
- Avløp for dusj.
- Montering av hovedsluk i gulv.

Rør i rør vannanlegg med fordelerskap for
- Dusj
- Servant
- WC.

Kjøkken:
- KV/VV fra fordelerskap.
- Avløp.

Rør i rør vannanlegg med fordelerskap for:
- KV.
- VV.
- Kjøkkenvask.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
1969 til 1997. Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eiers representant	28-09-2026	Eiers representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	30-09-2026	Egenerklæring er tilsendt på e-post.	
Godkjente plantegninger	01-10-2026	Godkjente plantegninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260169
Addresse	Fallanveien 30 B		
Postnr.	0495	Sted	OSLO
Selgers navn	Sigrun Katrine Heltne		
Selgers navn	Knut Erik Austenå		
Selgers navn	Tor Sverre Austenå		

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

Avdødes navn:

Terje Austenå

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Tom Helverskau

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K A
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

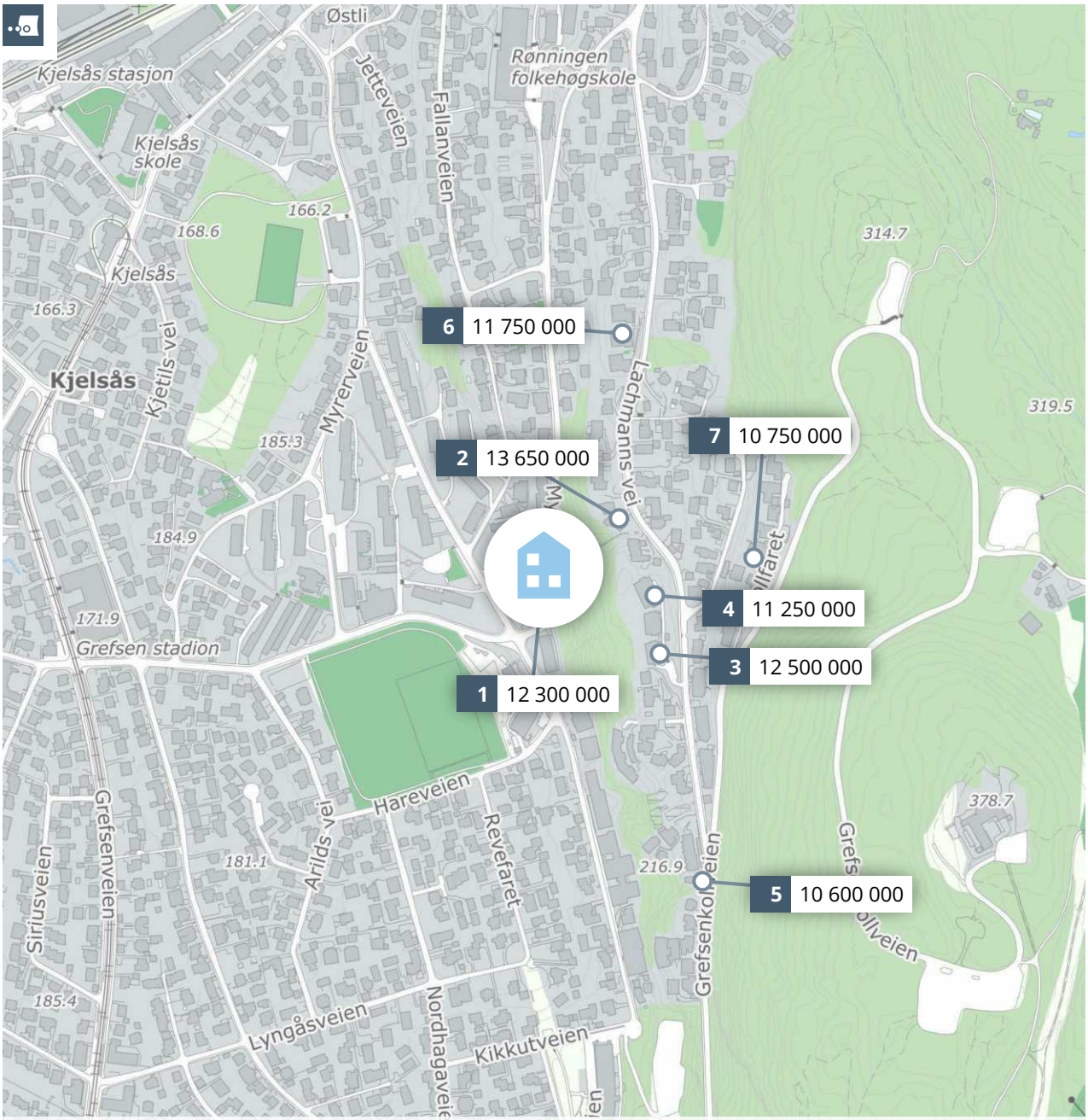
Dato 30.09.2026

Signert av *Knut Erik Austenå*

Signert av *Tor Sverre Austenå*

Initialer selger:
K A
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FALLANVEIEN 30 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 08.10.2026

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: Sigmund Ruud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fallanveien 30 B, 0495 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 75 BNR 963 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MYRERSKOG

Verdivurdert til

11 500 000

0	11 500 000	98 291
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	2 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	5 743
Formue	42 762
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fallanveien 30 B 104 m² 1974 7. etg 3 sov	04.11.2025	11 950 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**118 269**
2	Lachmanns vei 16 A 131 m² 2001 2. etg 4 sov	26.06.2026	13 980 000	**13 650 000**	0	13 650 000	**104 198**
3	Lachmanns vei 10 A 135 m² 1997 2. etg 3 sov	10.12.2024	13 000 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**92 593**
4	Lachmanns vei 12 A 117 m² 1997 1. etg 2 sov	12.06.2025	11 950 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**96 154**
5	Grefsenkollveien 38 101 m² 1978 1. etg 3 sov	02.06.2026	10 700 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**104 950**
6	Lachmanns vei 24 B 110 m² 2005 1. etg 2 sov	12.05.2026	12 500 000	**11 750 000**	0	11 750 000	**106 818**
7	Trollfaret 6 C 107 m² 1998 1. etg 3 sov	10.07.2026	11 000 000	**10 750 000**	0	10 750 000	**100 467**

Velkommen til en innbydende og gjennomgående oppgradert 4-roms leilighet med heis og garasje. Leiligheten fremstår moderne og stilren etter omfattende oppgraderinger i 2026, hvor det blant annet er etablert nytt kjøkken, nytt bad, nytt røropplegg til kjøkken og bad, elektriske oppgraderinger og nye overflater.

Boligen har en god og arealeffektiv planløsning med entré/gang, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, hvorav ett med omkledningsrom/bod, samt bad og separat WC. Fra stuen er det utgang til en ca. 13 kvm sydvestvendt terrasse, som gir gode muligheter for utemøblering og hyggelige stunder i ettermiddags- og kveldssolen.

Interiøret er holdt i en moderne og tidløs stil, med enstavs parkett på gulvene og gjennomgående lyse overflater. Kjøkkenet har en flott kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, mens badet er oppgradert med moderne innredning og flislagte overflater.

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	
28.01.2009		28.01.2009	-	1 875 000	-	1 875 000	2
01.02.1996		01.02.1996	-	400 000	-	400 000	3
26.09.1991		26.09.1991	-	955 000	-	955 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har blitt omfattende oppusset, nytt bad, kjøkken og alle overflater er pusset opp.

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

Leiligheter til salgs i MYRERSKOG grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i MYRERSKOG grunnkrets siste 3 mnd

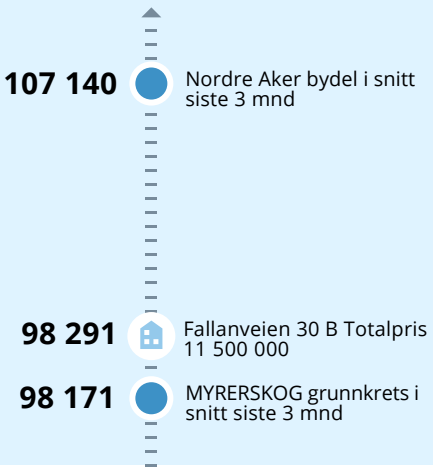
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest



Adresse **Fallanveien 30B, 0495 OSLO**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365228**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80830580**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **963**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **183,81**

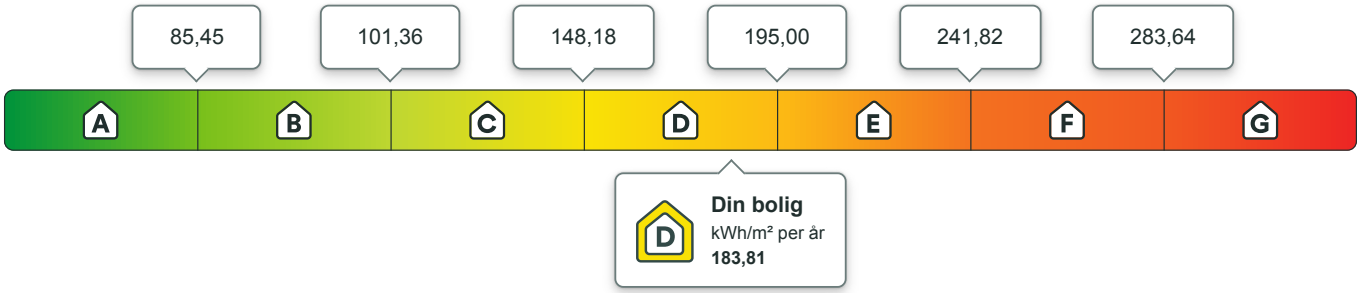
Fallanveien 30B, 0495 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 219,20	**183,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Fallanveien 30B, 0495 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Fallanveien 30B, 0495 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260169 . Vår ref.: 7370-1-31 Dato: 03.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fallanveien 30
Organisasjonsnr:	975506274
Seksjonseier:	Heltne, Sigrun Katrine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Fallanveien 30 B, 0495 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	75
Bnr.	963

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94729238.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 10 % fra 01.01.2025.
De fleste seksjonene har biloppstillingsplass i garasjeanlegg som følger seksjonene ved salg, unntak er snr. 6,7 og 43. Alle seksjoner har sin egen kjølebod. Det finnes også et rom for oppbevaring av bildekk. Sameiet har 3 boder som leies ut etter ansiennitet.
E-post styret: fallanveien30@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 743,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 743,21	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 581,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-

Annen formue:	42 762,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Finn Fagervik, e-post: fallanveien30@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Til seksjonseierne i Sameiet Fallanveien 30

Velkommen til Årsmøte, onsdag 15. april 2026 kl. 19.00 - Møterommet i garasjeanlegget.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025, saker for behandling, og praktisk informasjon om gjennomføringen av årsmøtet.
Styret oppfordrer alle sameiere til å møte på årsmøtet og sette seg inn i sakene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres på en god og effektiv måte.
Sameiet drives i vesentlig grad via dugnadsprinsippet og av sameiere som gir det lille ekstra for at hverdagen for oss alle skal være best mulig.
Styret ønsker derfor å oppmuntre til bred deltakelse og engasjement, både på årsmøtet og i arbeidet med å utvikle og vedlikeholde sameiet til beste for alle som bor her.
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Ektefelle, samboer, et annet medlem av seksjonseiers husstand eller leietaker har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registrering skjer ved inngangen:

- Navn
- Seksjonsnummer

Innkalling til Årsmøtet

Ordinært årsmøte i Sameiet Fallanveien 30
avholdes onsdag 15. april 2026 kl. 19.00 - Møterommet i garasjeanlegget.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag vedlagt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo, 23.03.2026

Styret i Sameiet Fallanveien 30

Finn Fagervik /s/
Gjermund Thoner /s/
Astri Eggen /s/
Tove Kristin Bratberget /s/

Etter at årsmøtet er avsluttet, inviteres til et åpent møte.

VEL MØTT!

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Forslag: Astri Eggen

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Oppsummering fra registrering

C) Valg av protokollfører og protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører.
Forslag til vedtak:

Arvid B. Smith

Valg av én eier til å signere protokollen.
Forslag til vedtak:

Protokollvitne velges via benkeforslag.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Det ble foreslått å godkjenne den måten Årsmøtet er innkalt på.
Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

ÅRSRAPPORT FOR 2025
Sameiet Fallanveien 30

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har Sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Fagervik	2025 - 2027
Styremedlem	Astri Eggen	2025 - 2026
Styremedlem	Gjermund Thoner	2024 - 2026
Styremedlem	Tove Kristin Bratberget	2025 - 2026
Varamedlem	Marit Kjærstad	2025 - 2027
Varamedlem	Ingvild Vesterhus	2025 - 2026

Generelle opplysninger om Sameiet Fallanveien 30
Sameiet består av 63 seksjoner. Sameiet Fallanveien 30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506274, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:
Fallanveien 30 A
Fallanveien 30 B
Gårds- og bruksnummer: 75/963

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

Sameiet Fallanveien 30 har ingen heltidsansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Caroline Tyrèn.
Sameiets revisor er BDO AS. PWC varslet i 2025 at de legger ned sin revisjonsvirksomhet og OBOS anbefalte BDO AS.

> *BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. BDO er varemerkenavnet for BDO-nettverket og for hvert enkelt BDO medlemsfirma.*

Styrets arbeid

Styret har i perioden mai 2025 til april 2026 planlagt 11 styremøter, hvorav to digitale møter i sommerperioden. 8 møter er gjennomført. I tillegg behandles saker fortløpende digitalt mellom møtene.

Styret mottar jevnlig henvendelser fra sameiere via e-post, Vibbo og telefon, og det er i løpet av året sendt ut 24 rundskriv med informasjon.

Det har i år vært få større fellessaker i sameiet, noe som har gitt styret bedre kapasitet til oppfølging av den løpende driften. Samtidig har det vært en del renoveringsarbeider i seksjonene, noe som har krevd betydelig oppfølging knyttet til blant annet støy og håndtering av rivingsavfall. Styret vil derfor minne om at løpende orden og praktiske forhold i stor grad er et felles ansvar for alle beboere. Det gjelder også håndtering av avfall og papp.

Styret utfører sitt arbeid ved siden av ordinære jobber og øvrige forpliktelser. Vi ber om forståelse for at kommunikasjon derfor ikke alltid skjer slik forventet.

I de senere årene har styret som del av rapporteringen listet ferdigstilte og pågående saker i årsrapporten. Etter som eiendomsmeglere ofte henviser til detaljer i årsrapporten i forbindelse med salg av seksjoner, har styret også i år valgt å begrense omtalen til aktuelle saker.

Aktuelle saker:
- Utført løpende HMS rutiner, herunder vernerunder, brannvern-rutiner og 5 års ventilasjonsrens.
- Iverksatt flere mindre dugnader i tillegg til vår- og høstdugnad inkl. renovering/maling av vegger mot sykkelbod/garasje.
- Forbedring av driftsavtaler inkludert innhentet alternative tilbud til dagens vaktmesteravtaler.
- Installert elektrisk dørlukker på hoveddør i blokk B.
- Planlegging av maling av ganger/trappeganger.
- Fortsette motivering for bedre søppel-/papirhåndtering, les: fullt er fullt.
- Fortsette motivering for å unngå «ulovlig» hensetning av brennbare eiendeler i ganger og garasje.
- Planlegging for utskifting av lys i ganger inkludert etablering av rømningsledelys.
- Midlertidig etablering av belysning av hoved oppkjørsel/hovedinngang A og B.

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført med god innsats av dem som deltok.
Styret har tidligere informert om at det vurderes vedtektsendringer for å sikre en mer rettferdig fordeling av dugnadsarbeidet. Styret varslet i fjor at det kan bli aktuelt at seksjonseiere som ikke har anledning til å delta på dugnad bidrar økonomisk i stedet. Styret har vurdert å fremlegge forslag om dette til behandling på årets årsmøte, men avventer med håp om at frivillighetsviljen skal øke i 2026.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er vesentlig høyere enn budsjettet slik det fremkommer i det reviderte regnskapsoppsettet. Det skyldes at budsjettet ikke ble oppdatert med 10% økning i felleskostnadene og at bonus fra Gjensidige forsikring, fakturaer for el-ladning og nøkler, ikke budsjetteres. Budsjettet for 2025 var planlagt som et underskudd-budsjett med overføring fra egenkapital for å kunne utføre planlagte vedlikehold av terrasser. Ved å legge til utbytte fra Gjensidige og inntekter for el-billading, ville det ha gitt et tilnærmet null-budsjett.

Driftskostnadene ble lavere enn budsjettert på grunn av at det planlagte oppussingsarbeid på terrassene ikke ble gjennomført i det omfanget vi hadde sett for oss.

Resultat
Årsresultatet med basis i beskrivelsen over, viser et positivt overskudd som foreslås ført mot egenkapital og avsatt for fremtidig vedlikeholdsarbeid.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 2 091 115.

Neste års budsjett er nærmere omtalt nedenfor i avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2026”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Resultatet viser et planlagt overskudd.

Vedlikehold
Det nye styret vil prioritere og igangsette vedlikeholdsoppgaver i 2026 i henhold til budsjett og vedlikeholdsplan. Det er budsjettert en økning på 8% fra budsjettet 2025. Hvis vedlikeholds omfanget nødvendiggjør bruk av midler utover budsjett, vil styret ta i bruk tilsvarende midler som ikke ble benyttet i 2025. Hovedoppgavene vil være terrassedekkene i blokk A som ikke inngikk i tidligere renoveringsprosjekt og prioriterte terrassedekker i blokk B. I tillegg har styret igangsatt planlegging av maling av ganger og trappeganger som dugnadsarbeid. Utskifting av belysning i fellesarealer inkludert nødlys vil planlegges og om mulig påbegynnes i 2026.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en gjennomsnittlig økning på 5%. For boliger med vannmålere er økningen 20%. Vi forventer at vannavgiften derfor vil kunne bli korrigert tilsvarende for oss som ikke har vannmålere. Vi har derfor budsjettert disse kostnadene med en økning på 7%.

Energikostnader
Energikostnadene forventes å være konstante i budsjettsammenheng etter overgang til Norgespris. Vi har derfor budsjettert en minimal økning på 1,3 %.

Forsikring
Premieendring basert på vår skadehistorikk er budsjettert med en økning på 5%. Utbyttet fra Gjensidige blir, som i tidligere år, lagt til som uforutsatt inntekt.

TV-/Bredbånd
TV- /Bredbånd avtalen forventes å øke utover prisveksten. Vi har lagt til en økning på 15%. Mange er misfornøyd med tjenestene Telia leverer og parallelt med forsøk på å bedre tjenestene, vil alternative leverandører bli vurdert.

Felleskostnader
Felleskostnadene er salderingsposten for kostnadene i budsjettet. Styret følger et sunt økonomisk prinsipp med å budsjettere et lite overskudd. Kostnadsbudsjettet resulterte derfor i en økning av felleskostnadene på 9%.
Av praktiske årsaker ble økningen av felleskostnadene ikke fakturert på januar fakturaen. Februar fakturaen ble derfor høyere enn for øvrige måneder.
Ellers vises det til de enkelte hovedtallene i budsjettet på neste side. Merk at budsjettet for 2025 ref. side 8, er korrigert for riktig økning av felleskostnader sammenlignet med budsjett 2025 i reviderte regnskapsoppsett på side 10.

Sameiet Fallanveien 30
Budsjett 2026
med sammenlignbart resultatregnskap 2025 og "riktig" budsjett 2025
Merk at budsjettet 2025 i revidert regnskap side 10, mangler økning i felleskostnadene 2025. Budsjettert underskudd 2025 er derfor misvisende.

	2025			2026	Virk25-Bud26	Bud25-Bud26
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Endring	Endring
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 701 462	3 708 100	-6 638	4 037 183	9,1 %	8,9 %
LADEINNTEKTER EL-BIL	75 001	0	75 001	0		
ANDRE INNTEKTER	117 589	0	117 589	0		
SUM INNTEKTER	**3 894 052**	**3 708 100**	**523 052**	**4 037 183**	3,7 %	8,9 %
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-33 546	-12 000	-21 546	-34 200	1,9 %	185,0 %
STYREHONORAR	-85 000	-49 000	-36 000	-85 000	0,0 %	73,5 %
REVISJONSHONORAR	0	-9 000	9 000	-12 000	33,3 %	33,3 %
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-124 848	-123 000	-1 848	-131 000	4,9 %	6,5 %
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-10 105	-7 000	-3 105	-11 000	8,9 %	57,1 %
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-457 312	-848 000	390 688	-915 000	100,1 %	7,9 %
FORSIKRINGER	-519 327	-653 000	133 673	-545 000	4,9 %	-16,5 %
KOMMUNALE AVGIFTER	-755 123	-797 000	41 877	-795 900	5,4 %	-0,1 %
ENERGI / FYRING	-592 101	-605 000	12 899	-600 000	1,3 %	-0,8 %
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-365 855	-372 000	6 145	-420 000	14,8 %	12,9 %
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-374 382	-352 000	-22 382	-439 000	17,3 %	24,7 %
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-3 317 598**	**-3 827 000**	**509 402**	**-3 988 100**	20,2 %	4,2 %
DRIFTSRESULTAT:	**576 454**	**-118 900**	**1 032 454**	**49 083**	-91,5 %	141,3 %
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	77 330	0	77 330	0		
FINANSKOSTNADER	-66	0	-66	0		
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**77 264**	**0**	**77 264**	**0**		
RESULTAT	**653 718**	**-118 900**	**1 109 718**	**49 083**	-92,5 %	-141,3 %

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Godkjenning av årsrapport
Forslag til vedtak:

Årsrapport godkjennes

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET FALLANVEIEN 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FALLANVEIEN 30.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjon Dokumentnøkkel: UAVS-PVKDS-NUSMF-ZLAWS-66E1H-UPNGE

SAMEIET FALLANVEIEN 30
ORG.NR. 975506274, KLIENTNR. 7370

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Korr Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 701 462	3 375 829	3 371 000	3 708 100
Ladeinntekter elbil		75 001	49 634	0	0
Andre inntekter	3	117 589	11 710	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 894 052	3 437 172	3 371 000	3 708 100
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 546	-28 953	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-48 750	-49 000	-49 000
Revisjonshonorar		0	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-124 848	-119 143	-123 000	-123 000
Konsulenthonorar		-10 105	-6 911	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-457 312	-1 003 141	-848 000	-848 000
Forsikringer		-519 327	-535 578	-653 000	-653 000
Kommunale avgifter	7	-755 123	-687 590	-797 000	-797 000
Energi/fyring	8	-592 101	-540 940	-605 000	-605 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 855	-356 004	-372 000	-372 000
Andre driftskostnader	9	-374 382	-312 130	-352 000	-352 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 317 598	-3 647 890	-3 827 000	-3 827 000
DRIFTSRESULTAT		576 454	-210 718	-456 000	-118 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	77 330	73 552	0	0
Finanskostnader	11	-66	-58	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		77 264	73 494	0	0
ÅRSRESULTAT		653 718	-137 224	-456 000	-118 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-137 224		
Til opptjent egenkapital:		653 718	0		

SAMEIET FALLANVEIEN 30
ORG.NR. 975506274, KLIENTNR. 7370

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 076	9 411
Forskuddsbetalte kostnader		107 099	99 589
Driftskonto OBOS-banken		1 872 918	1 222 825
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 398	8 156
Sparekonto OBOS-banken		402 880	389 301
SUM OMLØPSMIDLER		**2 394 370**	**1 729 282**
SUM EIENDELER		**2 394 370**	**1 729 282**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 091 115	1 437 397
SUM EGENKAPITAL		**2 091 115**	**1 437 397**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 383	60 187
Leverandørgjeld		241 081	218 916
Skyldige offentlige avgifter	12	11 062	10 743
Annen kortsiktig gjeld	13	7 729	2 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		**303 255**	**291 885**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 394 370**	**1 729 282**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Sameiet Fallanveien 30

Finn Fagervik /s/ Gjermund Korbøl Thoner /s/ Astri Eggen /s/

Tove Kristin Bratberget /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	5 400
Felleskostnader	3 693 012
Parkering	6 400
Strøm frys	1 440
Leie/felleskostnader tidl.år	-4 790
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 701 462**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	2 378
Nøkler	1 395
Tilskudd Enova	113 816
SUM ANDRE INNTEKTER	**117 589**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 797
Påløpte feriepenger	-2 100
Arbeidsgiveravgift	-14 649
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 546**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-85 000
SUM STYREHONORAR	**-85 000**

NOTE 6	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-150 500
Drift/vedlikehold elektro	-80 457
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 561
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 171
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 023
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 013
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 741
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 080
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-457 312**

NOTE 7	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-600 103
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-154 291
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-755 123**

NOTE 8	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-592 101
SUM ENERGI / FYRING	**-592 101**

NOTE 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Diverse utstyr	-2 118
Vaktmestertjenester	-225 053
Renhold ved firmaer	-137 250
Andre driftskostnader	-1 089
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-3 294
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 378
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-374 382**

NOTE 10	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	59 498
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 867
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 579
Andre renteinntekter	386
SUM FINANSINNTEKTER	**77 330**

NOTE 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	-66

NOTE 12	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-8 398
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 664
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 062

NOTE 13	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-2 100
Annen kortsiktig gjeld	-5 629
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 729

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret har ingen fast kontortid eller fast kontor. På grunn av stor pågang via digitale media og telefon, vil henvendelser til styreleder og styremedlemmer bli håndtert i ordinær arbeidstid. Generell informasjon finnes på www.vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de kravene som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering
Sameiet har noen parkeringsplasser på garasjetaket til utleie. De som ønsker å leie plass kan ta kontakt med styreleder.

Nøkler/skilt
Garasjeport-åpnere, nøkler og skilt til ringeklokkepanel kan bestilles hos Georg Fredvik på e-post: georg.fredvik@gmail.com eller telefon 995 69 699. Skilt til postkasse kjøpes hos Mister Minit på Storo Senter etter Sameiets mal som finnes på Vibbo.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Styret har opplevd mange seksjonseiere som ønsker å endre Sameiets tidligere praksis ift bruk av Sameiets forsikringen hos Gjensidige Forsikring. Dette omfatter både hva som skal tas over forsikringsordningen, hvordan saker meldes og i hvilke tilfeller Sameiet er pliktig til å betale egenandelen. Med basis i uttrykt uenighet fra flere seksjonseiere og bevist påfølgende bruk av forsikringsordningen i strid med tidligere praksis i Sameiet, ser Styret det derfor nødvendig å legge håndtering av forsikringsordningen frem for beslutning på årsmøtet 2026.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret anbefaler å installere røykvarslere på alle soverom, i gang, kjøkken og stue. Det er sameiets ansvar å påse at seksjonseier til enhver tid har foreskrevet utstyr, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for at utstyret er godkjent og i orden. Dersom utstyret har oversteget godkjenningsdato eller er defekt, skal det byttes umiddelbart. Batterier i røykvarslere skal byttes årlig. Styret ba om skriftlig status fra sameierne i året som gikk.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

El-bil ladning

Seksjonseiere som benytter El-bil ladekontakter i garasjen betaler samme pris som sameiet betaler for gårdsstrømmen per brukt kWh. Det inkluderer fra Elvia (tidligere Hafslund Nett): Effektledd, Energiledd, Forbruksavgift og Fastledd og fra Hafslund Strøm: Strømforbruk og Fastbeløp i tillegg til MVA. Seksjonseierne faktureres 2 ganger i året, hhv juni og desember, med avregnet forbruk og 3 måneders forskudd.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår årets overskudd tillagt egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap slik det fremkommer i Årsrapporten (pkt. 2 ovenfor) godkjennes og årets resultat tillegges egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000, tilsvarende det som ble vedtatt på fjorårets årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1 Styrets praksis vedrørende protokollføring.

Forslag 2 Reduksjon av kjølerommet i blokk B.

Forslag 3 Seksjonseieres bruk av Sameiets forsikring.

Forslag 4 Etablering av tydelige rutiner av rutiner for kommunikasjon og saksbehandling i sameiet.

Forslag 5 Topping av bjørketrær foran A-blokken.

Forslag 6 Endring av sameiets avløpsrør ved garasjeplass 4.

Forslag 7 Felling av tre ved seksjon 14 - nyplanting.

Forslag 8 Økning i fellesutgifter

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sameiet har ingen formell valgt valgkomité og det har vært tradisjon at det sittende Styret føler ansvar ovenfor Årsmøtet å foreslå kandidater for nytt Styre. Styret har etterspurt nye kandidater til Styreverv og innstiller følgende kandidater til nytt Styre.

A) Styreleder – Finn Fagervik ikke på valg

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år - Ingvild Vesterhus

C) Valg av 1 styremedlem for 2 år – Yngvar Bjarne Hurlen

D) Valg av 1 styremedlem for 2 år - Johanne Ørvik

E) Valg av 1 varamedlem for 2 år Gry Anette Meiner

F) Varamedlem Marit Kjærstad - ikke på valg

Forslag 1 – Styrets praksis vedrørende protokollføring

Forslag fra seksjonseier seksjon 05 Helge Åmotsbakken

Bakgrunn:
Styrets leder har i en melding på Vibbo, datert 3.3.2025, opplyst at mange saker ikke er protokollert i styrets møter. Gitt at dette stemmer er det et grovt brudd på hhv sameiets vedtekter §27: «Alle beslutninger (vedtak) skal protokollføres slik at vedtakets innhold og omfang mv. klart fremgår av styreprotokollen».
Og
Samme gjeldende for LOV OM SAMEIE §39: «Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.»
Forslag 1a) til vedtak
Det vises til absolutte krav, uten unntak, i vedtekter og lovverk krav til plikt til å føre protokoll over styrets beslutninger og vedtak. Det legges til grunn at styrets praksis er kritikkverdig og Årsmøtet pålegger styret å etterkomme disse kravene.

Styrets kommentar

Styret er enig i at det foreligger krav i lov og vedtekter om at styrets beslutninger og vedtak skal protokollføres. Styret legger til grunn at dette skal etterleves for saker hvor det er viktig at beslutningens ordlyd er dokumentert.
Styret mener imidlertid at formuleringen i forslaget gir et unødvendig kritisk bilde av styrets nåværende praksis og noe styret derfor ikke kjenner seg igjen i. Styret vurderer det derfor som mer hensiktsmessig at årsmøtet vedtar en annen formulering av fremtidig praksis for protokollføring.
Styrets forslag 1b) til vedtak
Styret skal føre styreprotokoll fra styremøter som dokumenterer styrets beslutninger og vedtak, i samsvar med gjeldende vedtekter og regelverk. Løpende saksbehandling som skjer utenom styremøter, for eksempel via epost, protokollføres ikke.

Avstemning

Møteleder avklarer først om forslagsstiller opprettholder sitt forslag, eller om styrets forslag kan legges til grunn.

Dersom forslagsstiller opprettholder sitt forslag, stemmes det først over forslaget fra seksjonseier. Dersom dette ikke vedtas, stemmes det over styrets forslag.

Dersom forslagsstiller støtter styrets forslag, stemmes det kun over styrets forslag.

Forslag 2– Reduksjon av Kjølerommet i blokk B

Forslag fra seksjonseier seksjon 59 Elin Marie Galtung Lihaug

Bakgrunn:
Det er kanskje ikke alle beboere som jevnlig bruker kjølerommet. Nå når strømmen er blitt så dyr, bør styret overveie å f.eks. dele det av, slik at de som bruker det jevnlig kan få ha boder der, og resten av arealet kan da utnyttes på andre måter. Når vi tenker miljø og energi, er det svært mye energi som brukes for å holde det store rommet kjølig, spesielt i sommerhalvåret. Tiden da man oppbevarte poteter og andre matvarer i en kjølebod, er nok forbi for de fleste.

Forslag 2a) til vedtak
Jeg foreslår å overlate styret å diskutere bruken av kjølerommet.

Styrets kommentar

Styret oppfatter at de fleste bodene i kjølerommet er i bruk og har ikke mottatt signaler som tyder på at behovet er redusert. Behovet for denne type lagringsrom er i senere tid også aktualisert ifb med myndighetenes veiledning om beredskapslager. En eventuell avgrensing av kjølerommet slik antydet i forslaget vil i praksis også være svært omfattende og kostnadskrevende.

Styrets forslag 2b) til vedtak
Kjølerommene opprettholdes og drives som i dag.

Avstemning

Møteleder avklarer først om forslagsstiller opprettholder sitt forslag
Dersom forslagsstiller opprettholder sitt forslag, stemmes det først over forslaget fra seksjonseier.
Dersom dette ikke vedtas, stemmes det over styrets forslag.
Dersom forslagsstiller støtter styrets forslag, stemmes det kun over styrets forslag.

Forslag 3– Seksjonseieres bruk av sameiets forsikring i Gjensidige

Forslag fra Styret

Bakgrunn:

Styret har opplevd mange seksjonseiere som ønsker å endre Sameiets tidligere praksis ift bruk av Sameiets forsikringen hos Gjensidige Forsikring. Dette omfatter både hva som skal tas over forsikringsordningen, hvordan saker meldes og i hvilke tilfeller Sameiet er pliktig til å betale egenandelen.

Med basis i uttrykt uenighet fra flere seksjonseiere og bevist påfølgende bruk av forsikringsordningen i strid med tidligere praksis i Sameiet, ser Styret det derfor nødvendig å legge håndtering av forsikringsordningen frem for beslutning på årsmøtet.

Eierseksjonslovens §33 beskriver Sameiets vedlikeholdsansvar og §32 beskriver seksjonseiers ansvar, ref. utklipp fra Eierseksjonsloven nedenfor. Sameiets forsikring i Gjensidige dekker mer enn beskrivelsen i §33. Denne delen av forsikringen har det tidligere ikke vært kutyme å benytte. Det har hittil resultert i lite bruk av forsikringen og bonustap er unngått.

Sameiets vedtekter beskriver forsikringsordningen som følgende:

§ 10 Forsikringssituasjonen i sameier kan i korthet beskrives slik:
a) Skade på eller ødeleggelse av løsøre (innbo) dekkes av hjemforsikringen til vedkommende eller vedkommende selv og er Sameiet uvedkommende, jf. likevel pkt. c nedenfor.
b) Bygningsmessige skader eller ødeleggelser dekkes av huseierforsikringen eller Sameiet. Til bygningen hører alle faste installasjoner i eller utenfor leilighetene, inkludert installasjoner som ikke nødvendigvis er fysisk festet til vegger e.l. men som trengs for at boenheten skal fungere, f.eks. panelovner og badekar. Videre vil f.eks. i stykker rustet sluk på bad, nytt gulv og ny tapet etter brann/hærverk, reparasjon av membran på terrasse (enten denne er fagmessig korrekt lagt eller uheldig lagt) være Sameiets/ forsikringsselskapets ansvar. Seksjonseieren kan komme i helt eller delvis ansvar dersom vedkommende har opptrådt uforsvarlig eller på en uaktsom måte. Generelt gjelder at det ikke er forsikringsdekning for vannskader fra terrasser.
c) Leilighetens ytterdører og vinduer som blir skadet ved innbrudd/hærverk kan i noen tilfeller dekkes av den enkeltes hjemforsikring og i andre tilfeller av Sameiets huseierforsikring, avhengig av hva partene, herunder forsikringsselskapet/-ene enes om.
d) Angående terrassene er membran, påstøp og bygningsmessig belegg oppå påstøpen, etablert av Sameiet, Sameiets ansvar, men seksjonseieren svarer for tilsyn og vedlikehold av belegget. Skader som følge av uaktsom bruk eller manglende tilsyn og vedlikehold er seksjonseierens ansvar.

*****

§ 13 Vedlikeholdet av seksjonen (bruksenheten) påhviler seksjonseieren, som kan holdes ansvarlig dersom manglende vedlikehold eller ettersyn volder skade eller tap for andre seksjonseiere eller for Sameiet som sådant. Seksjonseieren og beboeren har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen

3

forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av Sameiets huseierforsikring og må dekkes i sin helhet av seksjonseieren eller beboeren eller dennes forsikringsselskap.

§ 14 Bygningsmessig skade som oppstår dekkes av Sameiet eller dettes forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet av beboer eller dennes husstand har Sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden dekket av seksjonseieren. Dette gjelder også om seksjonseieren har leid ut sin bolig og skaden skyldes leietageren eller dennes husstand.

Utklipp fra Seksjonseierloven §§32 og 33

§ 32. ***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.

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.

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

§ 33. ***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 § 32. 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.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Forslag 3a til vedtak

Beholde bruk av forsikringen til bygningsdeler som inngår i Sameiets ansvar for vedlikehold, jfr. Seksjonseierloven §33. Skader skal rapporteres på epost til Styret, fallanveien30@gmail.com. Styret vurderer henvendelsen og kommuniserer med forsikringsselskapet eller iverksetter utbedrende tiltak utenfor forsikringsordningen.

Forslag 3b til vedtak

Utvide bruk av forsikringen til å inkludere både §32 og §33 i Seksjonseierloven. Skader skal rapporteres på epost til Styret, fallanveien30@gmail.com. I tilfeller bruk av §32 forutsettes det at seksjonseier forplikter seg til å dekke egenandelen dersom skaden omfattes av forsikringen eventuelt selv tar kostnaden om skaden ikke inngår i forsikringsordningen. Styret vurderer henvendelsen og kommuniserer med forsikringsselskapet.

Avstemning

Det stemmes over begge forslag. Forslaget som får flest stemmer skal følges.

Forslag 4– Etablering av tydelige rutiner for kommunikasjon og saksbehandling i sameiet

Forslag fra seksjonseiere Seksjonene:

01 Hanne Markhus Andersen.
04 Trine Spanien
05 Helge Åmotsbakken
12 Magnus Hakan Iseri
14 Marit Holt
58 Line Marie Stormo og Fanny Andrea Bøe Kristiansen

Bakgrunn:
Vi viser til tidligere dialog mellom undertegnede *(styrets tilføyelse: Gry Meiner),* og styret, samt styrets omtale i julehilsen om utfordringer knyttet til kommunikasjon og samarbeid i sameiet.
Flere seksjonseiere har over tid opplevd manglende forutsigbarhet i behandlingen av henvendelser til styret, samt behov for tydeligere avklarte rutiner knyttet til blant annet forsikringssaker, protokollføring og praktisering av vedtektene. Dette skaper usikkerhet for seksjonseiere, samt svekker tilliten til styret.
Hensikten med denne saken er ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å bidra til tydeligere rammer og mer forutsigbar praksis for både styret og seksjonseiere.
Forslag 4a) til vedtak:
Vi foreslår at sittende styre legger frem konkrete forslag til hvert av punktene under.

1. Rutine for bekreftelse av mottatt henvendelse fra sameiere.
2. Veiledende svartid for behandling av saker.
3. Prosedyre for håndtering av saker som kan omfattes av sameiets byggforsikring.
4. Retningslinjer for når og hvordan seksjonseiere kan kontakte sameiets leverandører.
5. Rutine for protokollføring av styrevedtak i tråd med lov og vedtekter.
6. Prinsipp om saklig og respektfull kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere.

Klare og forutsigbare rutiner vil bidra til å styrke tilliten mellom styret og seksjonseiere, samt legge til rette for en mer effektiv og oversiktlig saksbehandling. Formålet er å sikre likebehandling, tydelig ansvarsfordeling og et godt samarbeid i sameiet.

Styrets kommentar

Styret har ansvar for den løpende forvaltningen av sameiet og organiserer selv sitt arbeid innenfor rammene av lov og vedtekter.
Styret har forståelse for ønsket om tydeligere rutiner og mer forutsigbarhet i kommunikasjon og saksbehandling. Klare rammer kan bidra til bedre oppfølging av henvendelser, økt forutsigbarhet for seksjonseierne og styrket tillit til styrets arbeid.
Samtidig vil styret påpeke at fastsettelse av detaljerte rutiner og forventninger til blant annet svartider og saksbehandling kan gi mindre fleksibilitet i styrets arbeid. Det kan også oppstå situasjoner hvor slike rutiner ikke lar seg gjennomføre i praksis, for eksempel på grunn av kapasitet eller sakens karakter.
Styret vil også påpeke at svært detaljerte føringer kan føre til at enkeltsaker i større grad blir vurdert opp mot fastsatte rutiner, noe som i enkelte tilfeller kan skape unødvendige diskusjoner og bidra til dårligere samarbeidsklima i sameiet.
Styret er likevel enig i intensjonen i forslaget, og vil arbeide med å tydeliggjøre hensiktsmessige rutiner for kommunikasjon og saksbehandling.

Styrets forslag 4b) til vedtak
Årsmøtet ber styret utarbeide og gjøre tilgjengelig overordnede rutiner for kommunikasjon og saksbehandling, herunder håndtering av henvendelser fra seksjonseiere. Rutinene publiseres på Vibbo.

Avstemning

Møteleder avklarer først om forslagsstiller opprettholder sitt forslag, eller om styrets forslag kan legges til grunn.

Dersom forslagsstiller opprettholder sitt forslag, stemmes det først over forslaget fra seksjonseier. Dersom dette ikke vedtas, stemmes det over styrets forslag.

Dersom forslagsstiller støtter styrets forslag, stemmes det kun over styrets forslag.

Forslag 5 – Topping av bjørketrær foran A-blokk

Forslag fra seksjonseier seksjon 04 Trine Spanien

Bakgrunn:
Sameiets bjørketrær foran A-blokka har vokst seg svært høye og skygger i økende grad for sol på terrasser/hager i A-blokken. Det er ønske fra flere i A-blokken om topping av bjørketrær for bedre solforhold - noe som ble tatt opp av undertegnede på fellesmøtet 09.04.25.
Forslaget inkluderte innhentet tilbud fra Tre-pleie, som tidligere har toppet sameiets bjørketrær på utmerket og bærekraftig måte.
På fellesmøtet bekreftet styreleder at topping av bjørketrær kunne utføres, samt at styret ønsket å innhente flere tilbud. Pr dags dato er imidlertid ikke topping av bjørketrær utført.
Forslag 5a) til vedtak:
Topping av bjørketrær foran A-blokk utføres for bedre solforhold i A-blokken innen 01.05.26.

Styrets kommentar

Styret har forståelse for ønsket om bedre solforhold for beboerne i A-blokken.
Samtidig er trærne en del av sameiets felles utearealer, og tiltak på trær bør vurderes faglig for å sikre at arbeidet utføres på en forsvarlig måte. Styret mener derfor det er hensiktsmessig å innhente faglig vurdering og tilbud før arbeidet eventuelt gjennomføres.
Styret vil også påpeke at fastsettelse av en konkret frist kan være vanskelig, blant annet fordi tidspunkt for beskjæring bør tilpasses faglige anbefalinger, tilgjengelighet hos tre-pleie firma og eventuelle hensyn til hekkesesong for fugl.
Styrets forslag 5b) til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og eventuelt bestille topping eller annen nødvendig beskjæring av bjørketrærne dersom dette vurderes som faglig forsvarlig.

Avstemning

Møteleder avklarer først om forslagsstiller opprettholder sitt forslag, eller om styrets forslag kan legges til grunn.

Dersom forslagsstiller opprettholder sitt forslag, stemmes det først over forslaget fra seksjonseier. Dersom dette ikke vedtas, stemmes det over styrets forslag.

Dersom forslagsstiller støtter styrets forslag, stemmes det kun over styrets forslag.

Forslag 6 – Endring av sameiets avløpsrør på garasjeplass 4

Forslag fra seksjonseier seksjon 04 Trine Spanien

Bakgrunn:
Sameiets avløpsrør med nedløp på garasjeplass 4, er montert på en slik måte at det snevrer inn innkjørsel til garasjeplass 4 tilhørende seksjon 4. Avløpsrørets plassering vanskeliggjør også inn- og utkjørsel for både garasjeplass 4 og garasjeplass 31.
Saken ble muntlig tatt opp med styreleder høsten 2024, deretter på fellesmøtet 09.04.25. Begge ganger har styreleder muntlig fortalt at vinkelen på sameiets avløpsrør enkelt kunne løses ved at sameiet bestiller en rørlegger som endrer retning på avløpsrøret.
Forslag 6a) til vedtak:
Avløpsrørets vinkel, endres slik at innkjørsel til garasjeplass 4 ikke blir snevret inn. Noe som gir bedre adkomst til parkeringsplass 4 og 31.

Styrets kommentar

Avløpsrøret er en del av sameiets felles installasjoner og er ikke endret siden seksjonen/garasjeplassen ble kjøpt. Når dette skaper unødvendige hindringer for adkomst til parkeringsplasser, vil det være mulig å forbedre plasseringen for innkjøring til plass 4. Endringen I seg selv anses ikke å være en sak som krever behandling på årsmøtet.
Styret mener imidlertid at det er seksjonseier som må bekoste endringen. Om dette bekreftes vil styret iverksette arbeid så snart dette er praktisk mulig.
Styrets forslag 6b) til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å kreve kostnadsdekning hos seksjonseier plass 4, for justering av avløpsrøret dersom dette vurderes å kunne gjennomføres på en teknisk forsvarlig måte.

Avstemning

Møteleder avklarer først om forslagsstiller opprettholder sitt forslag, eller om styrets forslag kan legges til grunn.

Dersom forslagsstiller opprettholder sitt forslag, stemmes det først over forslaget fra seksjonseier. Dersom dette ikke vedtas, stemmes det over styrets forslag.

Dersom forslagsstiller støtter styrets forslag, stemmes det kun over styrets forslag.

Forslag 7– Felling av tre ved seksjon og forslag om nyplanting

Forslag fra seksjonseier seksjon 14 Marit Holt

Bakgrunn:
I 2024 ble treet ved siden av vår seksjon hugget ned uten forvarsel og uten ytterligere forklaring. Det ble i ettertid sagt både at "treet vokser ut igjen" og begrunnet med at roten skadet muren. Roten står der fortsatt.
Jeg opplevde en meget ignorant og respektløs holdning mtp kommunikasjon fra styret som opplyste at de visste at jeg ønsket å beholde dette treet. Slik ønsker vi ikke å ha det i sameiet. Selv om det ikke var "vårt" tre så var vi veldig berørt av det og opplevde hele situasjonen som meget dårlig behandling.
Viser til mail som jeg sendte styret den gangen. Jeg ønsket innsyn i prosess og protokoll men fikk ikke dette.

Forslag 7a) til tiltak:
Plante nytt tre på samme sted, bare lenger vekk fra muren til strømhuset. Jeg kan gå til innkjøp av tre på sameiets bekostning.

Styrets kommentar

Trær på sameiets område er en del av fellesarealet og forvaltes av styret på vegne av sameiet. Beslutninger om felling og vedlikehold av trær vurderes ut fra blant annet hensyn til sikkerhet, bygningsmessige forhold og vedlikehold.
Styret har forståelse for at felling av trær kan oppleves som en ulempe for berørte seksjonseiere, og at kommunikasjonen i slike saker er viktig. Seksjonseier seksjon 145, Marit Holt fikk svar på samme tema i epost fra Styret 7.november 2024.
Styret anbefaler for Årsmøtet å stemme mot planting av nytt tre med basis i at det ikke er plass for et tre ift avstand til bygningen.

Styrets forslag 7b) til vedtak
Styret gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å plante nytt tre, herunder plassering og type tre, basert på en helhetlig vurdering av området.

Avstemning

Møteleder avklarer først om forslagsstiller opprettholder sitt forslag, eller om styrets forslag kan legges til grunn.

Dersom forslagsstiller opprettholder sitt forslag, stemmes det først over forslaget fra seksjonseier. Dersom dette ikke vedtas, stemmes det over styrets forslag.

Dersom forslagsstiller støtter styrets forslag, stemmes det kun over styrets forslag.

Forslag 8– Økning i fellesutgifter og vedlikeholdsplan

Bakgrunn:
Etter som det er innkomne flere forslag som omhandler samme tema, har Styret valgt å legge dette inn under forslag 8 i håp om at Styrets forslag til avstemming kan aksepteres. Aksepteres ikke dette er likevel de forskjellige forslag spesifisert nedenfor og kan stemmes på enkeltvis om dette kreves av innsenderen..

Forslag 8a) fra seksjonseier seksjon 12 Magnus Hakan Iseri

Det har de siste årene vært stor økning av fellesutgifter, samtidig som det gjøres lite vedlikehold av bla det bygningsmessige. Bygningskroppen med tilhørende arealer skriker etter vedlikehold og bærer stort preg av manglende vedlikehold.
Forslag 8a): Ber om redegjørelse for grunnlag til økning av fellesutgifter
Ber om redegjørelse for grunnlag til økning av fellesutgifter. I tillegg ber jeg styret dele nåværende vedlikeholdsplan som viser planlagt vedlikehold.

Forslag 8b) fra seksjonseier seksjon 14 Marit Holt

Årets økning av fellesutgifter virker å være urimelig høy basert på utvikling av KPI for 2025 og prognose for 2026. Det har i tillegg vært økning hvertfall de forrige årene, 2024, 2025 og nå 2026. Tall fra årsmøte 2025 viser egenkapital på ca 1,5 millioner for 2024 og 2025.
Forslag8b): Endre felleskostnadene for 2026
På bakgrunn av det forannevnte er det ønskelig at felleskostnadene opprettholdes på 2025 nivå. Videre må styret legge fram en oppdatert vedlikeholdsplan, med de kostnader som er budsjettert til disse.

Forslag 8c) fra seksjonseier seksjon 04 Trine Spanien

I henhold til rundskriv 22/2025 varsles økning av fellesutgifter fra 1. januar 2026 med 9%. For fjerde år på rad, har sameiets fellesutgifter hatt en kraftig økning som omfatter totalt 37,5% økning av sameiets fellesutgifter;
2023: 10 %
2024: 8,5%
2025: 10 %
2026:9%
I henhold til de siste tre års årsmøte-innkallinger, fremgår det følgende informasjon:
Driftsinntekter høyere enn budsjett i 2023, 2024, 2025
Driftskostnader lavere enn budsjett i 2023, overskudd årsresultat 2024, mindre underskudd 2025
Forslag8c) til vedtak:
Styret dokumenterer bakgrunnen for økning av fellesutgifter i inneværende år, og de siste tre års økninger (2023, 2024, 2025), og hvilke utgifter nevnte økninger skal dekke.

Forslag 8d) fra seksjonseier 14 Marit Holt

Økning av fellesutgifter. Siden jeg flyttet hit i 2019 så har fellesutgiftene økt betraktelig. Da dette er en betydelig økning ønsker jeg en redegjørelse for sist økte kostnader som ikke er ført i tidligere årsberetninger.
Forslag 8e) til tiltak: Redegjørelse av kostnader som ikke er oppgitt i tillegg til innsyn i vedlikeholdsplan utendørs og på A+B-blokk.

Styrets kommentar

Styret fastsetter felleskostnader på bakgrunn av sameiets budsjett og forventede kostnader til drift, vedlikehold og fremtidige tiltak, ref. beskrevet og gjennomgått tidligere i dette årsmøtet for 2026. I forhold til økningene som påpekes for foregående år har økningene så langt sittende styre kjenner til, fulgt samme budsjettprinsipp som for 2026. Til informasjon har KPI indeksen øket med 15% for samme periode. Differansen mellom økning av felleskostnadene og KPI kan blant annet forklares ved å skulle dekke nødvendig ekstra vedlikehold, uten å kreve innbetaling ut over felleskostnader. Gjennomgangen med henvisning til Budsjett 2026 anses å besvare innsendte forslag 8a) til 8d) og former derfor Styrets forslag til vedtak.

Styrets forslag 8e) til vedtak

Årsmøtet tar redegjørelsen om utviklingen i felleskostnader til orientering.

Avstemning

Møteleder avklarer først om forslagsstillere opprettholder sine forslag, eller om styrets forslag kan legges til grunn.

Dersom forslagsstillere opprettholder sine forslag, stemmes det først over forslagene fra seksjonseiere. Dersom dette ikke vedtas, stemmes det over styrets forslag.

Dersom forslagsstillere støtter styrets forslag, stemmes det kun over styrets forslag.

Forslag 9 – Bytte av tørketrommel i blokk A

Forslag fra seksjonseier seksjon 14 Marit Holt

Bakgrunn:
Tørketrommelen i A-blokken er meget ustabil og ofte ute av drift.
Forslag 9a) til tiltak: Gå til innkjøp av ny tørketrommel.

Styrets kommentar

Årsaken til at tørketrommelen oppfattes som ustabil har så langt Styret erfarer både normalt forventete tekniske driftsproblemer og bruk av tørketrommelen.
Styrets forslag 9b) til vedtak
Årsmøtet gir Styret fortsatt tillit til når reparasjoner bør skje i forhold til å erstatte tekniske installasjoner i Sameiet, inkl. den omtalte tørketrommel.

Avstemning

Møteleder avklarer først om forslagsstillere opprettholder sine forslag, eller om styrets forslag kan legges til grunn.

Dersom forslagsstillere opprettholder sine forslag, stemmes det først over forslaget fra seksjonseiere. Dersom dette ikke vedtas, stemmes det over styrets forslag.

Dersom forslagsstillere støtter styrets forslag, stemmes det kun over styrets forslag.

Protokoll fra ordinært årsmøte 2026 for Sameiet Fallanveien 30

Organisasjonsnummer: 975506274
Møtet er blitt gjennomført onsdag 15. april 2026 kl. 19:00 – 21.35 i møterommet i garasjen i Fallanveien 30. Antall deltagere: 33 seksjonseiere og 2 med fullmakt. Totalt stemmeberettigede: 35.

Møtet ble åpnet av Finn Fagervik

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. **Konstituering**
   a. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Astri Eggen foreslått.
   Vedtak: Valgt.
   b. **Godkjenning av stemmeberettigede**
   Registrering av møtedeltakere med evt fullmakter som bevis at vedkommende eier har gitt fullmakt. 35 stemmeberettiget, inklusiv 2 fullmakter.
   Vedtak: Godkjent.
   c. **Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble: Arvid B. Smith foreslått og som protokollvitner ble: Helge Åmotsbakken foreslått.
   Vedtak: Valgt.
   d. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

   Antall stemmer for: 35 Antall stemmer mot: 0. Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

2. **Behandling av årsrapporten for 2025**
   Styrets årsrapport ble behandlet.
   Vedtak: Godkjent

   Antall stemmer for: 35. Antall stemmer mot: 0. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

3. **Behandling av årsregnskap for 2025**
   Resultatregnskap og balanse slik det fremkommer i Årsrapporten (pkt. 2 ovenfor) foreslås godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapital.
   Vedtak: Godkjent

   Antall stemmer for: 35. Antall stemmer mot: 0. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

   Kommentar til budsjettet fra seksjon 05 Helge Åmotsbakken: Det ønskes innsikt i plan for vedlikehold utover plan / budsjett for 2026.

4. **Fastsettelse av styrehonorar**
   Godtgjørelse foreslås satt til kr. 85 000,-.
   Vedtak: Godkjent.

   Antall stemmer for 35. Antall stemmer mot: 0

5. **Innkomne forslag**

Forslag 1 – Styrets praksis vedrørende protokollføring.

Forslag fra seksjonseier seksjon 05 Helge Åmotsbakken.
Bakgrunn:
Styrets leder har i en melding på Vibbo, datert 3.3.2025, opplyst at mange saker ikke er protokollert i styrets møter. Gitt at dette stemmer er det et grovt brudd på hhv sameiets vedtekter §27: «Alle beslutninger (vedtak) skal protokollføres slik at vedtakets innhold og omfang mv. klart fremgår av styreprotokollen». Og
Samme gjeldende for LOV OM SAMEIE §39: «Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.»

Forslag 1a) til vedtak
Det vises til absolutte krav, uten unntak, i vedtekter og lovverk krav til plikt til å føre protokoll over styrets beslutninger og vedtak. Det legges til grunn at styrets praksis er kritikkverdig og Årsmøtet pålegger styret å etterkomme disse kravene.

Vedtak: Ikke vedtatt, 10 stemt for og 16 mot

Styrets kommentar
Styret er enig i at det foreligger krav i lov og vedtekter om at styrets beslutninger og vedtak skal protokollføres. Styret legger til grunn at dette skal etterleves for saker hvor det er viktig at beslutningens ordlyd er dokumentert.
Styret mener imidlertid at formuleringen i forslaget gir et unødvendig kritisk bilde av styrets nåværende praksis og noe styret derfor ikke kjenner seg igjen i. Styret vurderer det derfor som mer hensiktsmessig at årsmøtet vedtar en annen formulering av fremtidig praksis for protokollføring.

Styrets forslag 1b) til vedtak
Styret skal føre styreprotokoll fra styremøter som dokumenterer styrets beslutninger og vedtak, i samsvar med gjeldende vedtekter og regelverk. Løpende saksbehandling som skjer utenom styremøter, for eksempel via epost, protokollføres ikke.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med 26 stemmer, ingen motstemmer.

Forslag 2– Reduksjon av Kjølerommet i blokk B

Forslag fra seksjonseier seksjon 59 Elin Marie Galtung Lihaug
Bakgrunn:
Det er kanskje ikke alle beboere som jevnlig bruker kjølerommet. Nå når strømmen er blitt så dyr, bør styret overveie å f.eks. dele det av, slik at de som bruker det jevnlig kan få ha boder der, og resten av arealet kan da utnyttes på andre måter. Når vi tenker miljø og energi, er det svært mye energi som brukes for å holde det store rommet kjølig, spesielt i sommerhalvåret. Tiden da man oppbevarte poteter og andre matvarer i en kjølebod, er nok forbi for de fleste.

Forslag 2a) til vedtak
Jeg foreslår å overlate styret å diskutere bruken av kjølerommet.
Vedtak: Ikke vedtatt, ingen stemt for forslaget

Styrets kommentar:
Styret oppfatter at de fleste bodene i kjølerommet er i bruk og har ikke mottatt signaler som tyder på at behovet er redusert. Behovet for denne type lagringsrom er i senere tid også aktualisert ifb med myndighetenes veiledning om beredskapslager. En eventuell avgrensing

av kjølerommet slik antydet i forslaget vil i praksis også være svært omfattende og kostnadskrevende.

Styrets forslag 2b) til vedtak:
Kjølerommene opprettholdes og drives som i dag.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med klart flertall

Forslag 3– Seksjonseieres bruk av sameiets forsikring i Gjensidige

Forslag fra Styret

Bakgrunn:
Styret har opplevd mange seksjonseiere som ønsker å endre Sameiets tidligere praksis ift bruk av Sameiets forsikringen hos Gjensidige Forsikring. Dette omfatter både hva som skal tas over forsikringsordningen, hvordan saker meldes og i hvilke tilfeller Sameiet er pliktig til å betale egenandelen. Med basis i uttrykt uenighet fra flere seksjonseiere og bevist påfølgende bruk av forsikringsordningen i strid med tidligere praksis i Sameiet, ser Styret det derfor nødvendig å legge håndtering av forsikringsordningen frem for beslutning på årsmøtet. Eierseksjonslovens §33 beskriver Sameiets vedlikeholdsansvar og §32 beskriver seksjonseiers ansvar, ref. utklipp fra Eierseksjonsloven nedenfor. Sameiets forsikring i Gjensidige dekker mer enn beskrivelsen i §33. Denne delen av forsikringen har det tidligere ikke vært kutyme å benytte. Det har hittil resultert i lite bruk av forsikringen og bonustap er unngått.

Forslag 3a til vedtak:
Beholde bruk av forsikringen til bygningsdeler som inngår i Sameiets ansvar for vedlikehold, jfr. Seksjonseierloven §33. Skader skal rapporteres på epost til Styret, fallanveien30@gmail.com. Styret vurderer henvendelsen og kommuniserer med forsikringsselskapet eller iverksetter utbedrende tiltak utenfor forsikringsordningen.

Vedtak. Forslaget ikke vedtatt, 9 stemt for.

Forslag 3b til vedtak:

Utvide bruk av forsikringen til å inkludere både §32 og §33 i Seksjonseierloven. Skader skal rapporteres på epost til Styret, fallanveien30@gmail.com. I tilfeller bruk av §32 forutsettes det at seksjonseier forplikter seg til å dekke egenandelen dersom skaden omfattes av forsikringen eventuelt selv tar kostnaden om skaden ikke inngår i forsikringsordningen. Styret vurderer henvendelsen og kommuniserer med forsikringsselskapet.

Vedtak Forslaget vedtatt med 16 stemmer.

Forslag 4– Etablering av tydelige rutiner for kommunikasjon og saksbehandling i sameiet

Forslag fra seksjonseiere Seksjonene:

01 Hanne Markhus Andersen.
04 Trine Spanien
05 Helge Åmotsbakken
12 Magnus Hakan Iseri
14 Marit Holt
58 Line Marie Stormo og Fanny Andrea Bøe Kristiansen

Bakgrunn:
Vi viser til tidligere dialog mellom undertegnede *(styrets tilføyelse: Gry Meiner)*, og styret, samt styrets omtale i julehilsen om utfordringer knyttet til kommunikasjon og samarbeid i sameiet. Flere seksjonseiere har over tid opplevd manglende forutsigbarhet i behandlingen av henvendelser til styret, samt behov for tydeligere avklarte rutiner knyttet til blant annet forsikringssaker, protokollføring og praktisering av vedtektene. Dette skaper usikkerhet for seksjonseiere, samt svekker tilliten til styret.
Hensikten med denne saken er ikke å rette kritikk mot enkeltpersoner, men å bidra til tydeligere rammer og mer forutsigbar praksis for både styret og seksjonseiere.

Forslag 4a) til vedtak:
Vi foreslår at sittende styre legger frem konkrete forslag til hvert av punktene under.

1. Rutine for bekreftelse av mottatt henvendelse fra sameiere.
2. Veiledende svartid for behandling av saker.
3. Prosedyre for håndtering av saker som kan omfattes av sameiets byggforsikring.
4. Retningslinjer for når og hvordan seksjonseiere kan kontakte sameiets leverandører.
5. Rutine for protokollføring av styrevedtak i tråd med lov og vedtekter.
6. Prinsipp om saklig og respektfull kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere.

Klare og forutsigbare rutiner vil bidra til å styrke tilliten mellom styret og seksjonseiere, samt legge til rette for en mer effektiv og oversiktlig saksbehandling. Formålet er å sikre likebehandling, tydelig ansvarsfordeling og et godt samarbeid i sameiet.

Vedtak: Forslaget ikke vedtatt, 5 stemte for.

Styrets kommentar

Styret har ansvar for den løpende forvaltningen av sameiet og organiserer selv sitt arbeid innenfor rammene av lov og vedtekter.
Styret har forståelse for ønsket om tydeligere rutiner og mer forutsigbarhet i kommunikasjon og saksbehandling. Klare rammer kan bidra til bedre oppfølging av henvendelser, økt forutsigbarhet for seksjonseierne og styrket tillit til styrets arbeid.
Samtidig vil styret påpeke at fastsettelse av detaljerte rutiner og forventninger til blant annet svartider og saksbehandling kan gi mindre fleksibilitet i styrets arbeid. Det kan også oppstå situasjoner hvor slike rutiner ikke lar seg gjennomføre i praksis, for eksempel på grunn av kapasitet eller sakens karakter.
Styret vil også påpeke at svært detaljerte føringer kan føre til at enkeltsaker i større grad blir vurdert opp mot fastsatte rutiner, noe som i enkelte tilfeller kan skape unødvendige diskusjoner og bidra til dårligere samarbeidsklima i sameiet.
Styret er likevel enig i intensjonen i forslaget, og vil arbeide med å tydeliggjøre hensiktsmessige rutiner for kommunikasjon og saksbehandling.

Styrets forslag 4b) til vedtak:
Årsmøtet ber styret utarbeide og gjøre tilgjengelig overordnede rutiner for kommunikasjon og saksbehandling, herunder håndtering av henvendelser fra seksjonseiere. Rutinene publiseres på Vibbo.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med 26 stemmer.

Forslag 5 – Topping av bjørketrær foran A-blokk

Forslag fra seksjonseier seksjon 04 Trine Spanien

Bakgrunn:

Sameiets bjørketrær foran A-blokka har vokst seg svært høye og skygger i økende grad for sol på terrasser/hager i A-blokken. Det er ønske fra flere i A-blokken om topping av bjørketrær for bedre solforhold - noe som ble tatt opp av undertegnede på fellesmøtet 09.04.25. Forslaget inkluderte innhentet tilbud fra Tre-pleie, som tidligere har toppet sameiets bjørketrær på utmerket og bærekraftig måte.
På fellesmøtet bekreftet styreleder at topping av bjørketrær kunne utføres, samt at styret ønsket å innhente flere tilbud. Pr dags dato er imidlertid ikke topping av bjørketrær utført.

Forslag 5a) til vedtak:

Topping av bjørketrær foran A-blokk utføres for bedre solforhold i A-blokken innen 01.05.26.

Vedtak: Ikke vedtatt, 5 stemt for

Styrets kommentar:

Styret har forståelse for ønsket om bedre solforhold for beboerne i A-blokken.
Samtidig er trærne en del av sameiets felles utearealer, og tiltak på trær bør vurderes faglig for å sikre at arbeidet utføres på en forsvarlig måte. Styret mener derfor det er hensiktsmessig å innhente faglig vurdering og tilbud før arbeidet eventuelt gjennomføres. Styret vil også påpeke at fastsettelse av en konkret frist kan være vanskelig, blant annet fordi tidspunkt for beskjæring bør tilpasses faglige anbefalinger, tilgjengelighet hos tre-pleie firma og eventuelle hensyn til hekkesesong for fugl.

Styrets forslag 5b) til vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og eventuelt bestille topping eller annen nødvendig beskjæring av bjørketrærne dersom dette vurderes som faglig forsvarlig.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med 20 stemmer

Forslag 6 – Endring av sameiets avløpsrør på garasjeplass 4 Trine Spanien

Forslag 6 fra ble trukket av forslagstillere

Forslag 7– Felling av tre ved seksjon og forslag om nyplanting

Forslag fra seksjonseier seksjon 14 Marit Holt

Bakgrunn:
I 2024 ble treet ved siden av vår seksjon hugget ned uten forvarsel og uten ytterligere forklaring. Det ble i ettertid sagt både at "treet vokser ut igjen" og begrunnet med at roten skadet muren. Roten står der fortsatt.
Jeg opplevde en meget ignorant og respektløs holdning mtp kommunikasjon fra styret som opplyste at de visste at jeg ønsket å beholde dette treet. Slik ønsker vi ikke å ha det i sameiet. Selv om det ikke var "vårt" tre så var vi veldig berørt av det og opplevde hele situasjonen som meget dårlig behandling.
Viser til mail som jeg sendte styret den gangen. Jeg ønsket innsyn i prosess og protokoll men fikk ikke dette.

Forslag 7a) til tiltak:

Plante nytt tre på samme sted, bare lenger vekk fra muren til strømhuset. Jeg kan gå til innkjøp av tre på sameiets bekostning.

Vedtak: Ikke vedtatt, 7 stemte for

Styrets kommentar:

Trær på sameiets område er en del av fellesarealet og forvaltes av styret på vegne av sameiet. Beslutninger om felling og vedlikehold av trær vurderes ut fra blant annet hensyn til sikkerhet, bygningsmessige forhold og vedlikehold.
Styret har forståelse for at felling av trær kan oppleves som en ulempe for berørte seksjonseiere, og at kommunikasjonen i slike saker er viktig. Seksjonseier seksjon 145, Marit Holt fikk svar på samme tema i epost fra Styret 7.november 2024.
Styret anbefaler for Årsmøtet å stemme mot planting av nytt tre med basis i at det ikke er plass for et tre ift avstand til bygningen.

Styrets forslag 7b) til vedtak:
Styret gis fullmakt til å vurdere om det er hensiktsmessig å plante nytt tre, herunder plassering og type tre, basert på en helhetlig vurdering av området.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt med 23 stemmer

Forslag 8– Økning i fellesutgifter og vedlikeholdsplan

Bakgrunn:
Etter som det er innkomne flere forslag som omhandler samme tema, har Styret valgt å legge dette inn under forslag 8 i håp om at Styrets forslag til avstemming kan aksepteres. Aksepteres ikke dette er likevel de forskjellige forslag spesifisert nedenfor og kan stemmes på enkeltvis om dette kreves av innsenderen..

Forslag 8a) fra seksjonseier seksjon 12 Magnus Hakan Iseri

Det har de siste årene vært stor økning av fellesutgifter, samtidig som det gjøres lite vedlikehold av bla det bygningsmessige. Bygningskroppen med tilhørende arealer skriker etter vedlikehold og bærer stort preg av manglende vedlikehold.

Forslag til vedtak 8a):
Ber om redegjørelse for grunnlag til økning av fellesutgifter. I tillegg ber jeg styret dele nåværende vedlikeholdsplan som viser planlagt vedlikehold.

Vedtak: Ikke vedtatt 7 stemt for 16 mot

Forslag 8b) fra seksjonseier seksjon 12 Magnus Hakan Iseri

Årets økning av fellesutgifter virker å være urimelig høy basert på utvikling av KPI for 2025 og prognose for 2026. Det har i tillegg vært økning hvertfall de forrige årene, 2024, 2025 og nå 2026. Tall fra årsmøte 2025 viser egenkapital på ca 1,5 millioner for 2024 og 2025.

Forslag til vedtak 8b): Endre felleskostnadene for 2026:
På bakgrunn av det forannevnte er det ønskelig at felleskostnadene opprettholdes på 2025 nivå. Videre må styret legge fram en oppdatert vedlikeholdsplan, med de kostnader som er budsjettert til disse.

Vedtak. Ikke vedtatt 9 stemt for 16 mot

Forslag 8c) fra seksjonseier seksjon 04 Trine Spanien

I henhold til rundskriv 22/2025 varsles økning av fellesutgifter fra 1. januar 2026 med 9%. For fjerde år på rad, har sameiets fellesutgifter hatt en kraftig økning som omfatter totalt 37,5% økning av sameiets fellesutgifter;

2023: 10 %
2024: 8,5%
2025: 10 %
2026:9%

I henhold til de siste tre års årsmøte-innkallinger, fremgår det følgende informasjon:
Driftsinntekter høyere enn budsjett i 2023, 2024, 2025
Driftskostnader lavere enn budsjett i 2023, overskudd årsresultat 2024, mindre underskudd 2025

Forslag 8c) til vedtak:
Styret dokumenterer bakgrunnen for økning av fellesutgifter i inneværende år, og de siste tre års økninger (2023, 2024, 2025), og hvilke utgifter nevnte økninger skal dekke.

Vedtak: Ikke vedtatt, 6 stemt for 18 mot

Forslag 8d) fra seksjonseier 14 Marit Holt
Økning av fellesutgifter. Siden jeg flyttet hit i 2019 så har fellesutgiftene økt betraktelig. Da dette er en betydelig økning ønsker jeg en redegjørelse for sist økte kostnader som ikke er ført i tidligere årsberetninger.

Forslag 8e) til vedtakk: Redegjørelse av kostnader som ikke er oppgitt i tillegg til innsyn i vedlikeholdsplan utendørs og på A+B-blokk.

Vedtak: Ikke vedtatt, 6 stemt for 18 mot

Styrets kommentar
Styret fastsetter felleskostnader på bakgrunn av sameiets budsjett og forventede kostnader til drift, vedlikehold og fremtidige tiltak, ref. beskrevet og gjennomgått tidligere i dette årsmøtet for 2026. I forhold til økningene som påpekes for foregående år har økningene så langt sittende styre kjenner til, fulgt samme budsjettprinsipp som for 2026. Til informasjon har KPI indeksen økt med 15% for samme periode. Differansen mellom økning av felleskostnadene og KPI kan blant annet forklares ved å skulle dekke nødvendig ekstra vedlikehold, uten å kreve innbetaling ut over felleskostnader.
Gjennomgangen med henvisning til Budsjett 2026 anses å besvare innsendte forslag 8a) til 8d) og former derfor Styrets forslag til vedtak.

Styrets forslag 8e) til vedtak

Årsmøtet tar redegjørelsen om utviklingen i felleskostnader til orientering.

Vedtak. Styrets forslag vedtatt med 22 stemmer, 0 stemt imot.

Forslag 9 – Bytte av tørketrommel i blokk A fra seksjonseier seksjon 14 Marit Holt
Forslag ble trukket av forslagsstiller

6. VALG AV TILLITSVALGTE
Sameiet har ingen formell valgt valgkomité og det har vært tradisjon at det sittende Styret føler ansvar ovenfor Årsmøtet å foreslå kandidater for nytt Styre. Styret har etterspurt nye kandidater til Styreverv og innstiller følgende kandidater til nytt Styre.

A) Styreleder – Finn Fagervik fra B ikke på valg
B) Valg av 1 styremedlem for 1 år - Ingvild Vesterhus fra A
C) Valg av 1 styremedlem for 2 år – Yngvar Bjarne Hurlen fra A

D) Valg av 1 styremedlem for 2 år - Johanne Ørvik fra B
E) Valg av 1 varamedlem for 2 år - Gry Anette Meiner fra A
F) Varamedlem Marit Kjærstad fra A - ikke på valg

Vedtak: Alle foreslåtte ble valgt enstemmig.

Møtet ble hevet kl. 21. 35

Protokollen signert av:

Møteleder:	**Fører av protokollen**	**Protokollvitne**
Astri Eggen	**Arvid B. Smith**	**Helge Åmotsbakken**

Ved valgene på årsmøtet 15 april 2026 har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgperiode
Leder	Finn Fagervik	Fallanveien 30 B	2026
Styremedlem	Ingvild Vesterhus	Fallanveien 30 A	2026
Styremedlem	Yngvar Bjarne Hurlen	Fallanveien 30 A	2026 - 2027
Styremedlem	Johanne Ørvik	Fallanveien 30 B	2026 - 2027
I. Varamedlem	Gry Anette Meiner	Fallanveien 30 A	2026 - 2027
2. Varamedlem	Marit Kjærstad	Fallanveien 30 A	2026

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET FALLANVEIEN 30

Organisasjonsnummer: 975506274
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita (Rådgiver i OBOS) velges som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Finn Fagervik og Gjermund Korbøl Thoner velges som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC har besluttet å fase ut revisjonstjenester for borettslag og sameier i Norge. Som følge av dette må sameiet velge ny revisor.

Styret har vært i dialog med forretningsfører OBOS, som har anbefalt BDO som ny revisor. OBOS har et etablert samarbeid med BDO, og vurderer selskapet som en solid og erfaren aktør med gode betingelser for sameier.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte velger BDO AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Document ID 09222115557565303535

Dokument

7370 Fallanveien 30 15.12
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-12-18 10:01:24 CET (+0100) av Ole Vegard Tveita (OVT)
Ferdigstilt 2025-12-19 07:57:12 CET (+0100)

Initiativtaker

Ole Vegard Tveita (OVT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ole.vegard.tveita@obos.no
+4797678803

Underskriverne

Finn Fagervik (FF)
+4790664700
Signert 2025-12-18 11:04:54 CET (+0100)

Gjermund Korbøl Thoner (GKT)
+4746963608
Signert 2025-12-19 07:57:12 CET (+0100)

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

VEDTEKTER

for

SAMEIET FALLANVEIEN 30

Vedtektene ble første gang etablert 29. april 1975
og senere endringer er blitt vedtatt på
sameiermøtene/årsmøtene den
10. april 1984, 31. mars 1992,
14. april 1994, 17. november 1997
(bl.a. ut fra bestemmelsene i
Lov om eierseksjoner (Esl.) av 1997),
1. mars 1999, 12. mars 2003,
15. mars 2005, 22. april 2009
9. mars 2011 og 28. mars 2017

OSLO – 2017

KAP. I - ETABLERING

§ 1 I henhold til begjæring dagbokført 05.09.1973 er gnr. 75, bnr. 963 i Oslo, Aker distrikt, oppdelt i 63 seksjoner (selveierenheter) med bod eller boder, plass i kjølebod, nummererte biloppstillingsplasser i garasjeanlegg eller nedkjørsel til dette for 60 seksjoners vedkommende, samt adgang til felles vaskerom i den blokk man bor i og adgang til badstuer i blokk B - vaskerommene og badstuene til bruk mot betaling for forbrukt strøm.

§ 2 Seksjonseier har eiendomsrett til vedkommende seksjon samt ideell andel av eiet tomt i Fallanveien 30 (6 912 kvm), og ideell andel av felles deler av bygningene, felles inventar og utstyr.

§ 3 Den tinglyste andel (sameierbrøken = seksjonens areale mot totalt areale) benyttes ved skattemessig fordeling av formuesverdien samt ved fordeling av netto formue i tilfelle av oppløsning av Sameiet.

§ 4 I henhold til de opprinnelige kjøpekontraktene og senere bekreftelse i vedtektene av 29. april 1975, skal andel av fellesutgifter fordeles i et fast forhold, slik at det for hver av de 23 to-roms leilighetene betales 20 % mindre enn for hver av de 40 tre- og fire-roms leilighetene. For to-roms leiligheter betales da 31,50684 % av totalen (1,36986 % hver), og for tre- og fire-roms leiligheter betales 68,49315 % av totalen (1,71233 % hver). Ansvar for og andel av felles gjeld fordeles i samme forhold. Det kreves skriftlig samtykke fra samtlige 63 seksjonseiere for å forandre dette forhold.

§ 5 Sameiet Fallanveien 30 ble stiftet 29. april 1975 for å ivareta samtlige felles oppgaver og funksjoner for de 63 seksjonseierne og for å representere Sameiet utad.

§ 6 Vedrørende forhold hvor disse vedtektene ikke har en særskilt bestemmelse gjelder Eierseksjonslovens generelle bestemmelser.

KAP. II - FORHOLDET MELLOM SEKSJONSEIERNE
(Jf. Esl. kap. IV)

§ 7 Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere seksjonen ved bruk, utleie eller salg, men er ansvarlig for at seksjonen og felles arealer og utstyr brukes i overensstemmelse med god naboopptreden og slik at Sameiet eller noen enkelt seksjonseier ikke påføres tap eller skade. Utleie av seksjonen skal innmeldes til og godkjennes av Sameiets styre før utleien kan iverksettes. Godkjennelse kan bare nektes desom det foreligger saklig grunn. Salg av seksjonen skal også innmeldes til styret så snart avtale foreligger.

§ 8 Biloppstillingsplass i garasjeanlegget eller annen del av seksjonen kan ikke selges separat. Biloppstillingsplass i garasjeanlegget kan dog selges

seksjonseierne imellom. Selger plikter å meddele styret om overdragelsen. Hver seksjon kan ikke eie mer enn én biloppstillingsplass. Alle omkostninger og eierskiftegebyr betales av kjøper. Utleie av garasjeplass kan kun gjøres til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet.

§ 9 Alle brukere av seksjonen plikter å følge vedtatte husordensregler og styrets pålegg i medhold av disse, herunder regler for bruk av de to vaskerommene, badstuene og garasjeanlegget.

§ 10 Forsikringssituasjonen i sameier kan i korthet beskrives slik:
a) Skade på eller ødeleggelse av løsøre (innbo) dekkes av hjemforsikringen til vedkommende eller vedkommende selv og er Sameiet uvedkommende, jf. likevel pkt. c nedenfor.
b) Bygningsmessige skader eller ødeleggelser dekkes av huseierforsikringen eller Sameiet. Til bygningen hører alle faste installasjoner i eller utenfor leilighetene, inkludert installasjoner som ikke nødvendigvis er fysisk festet til vegger e.l. men som trengs for at boenheten skal fungere, f.eks. panelovner og badekar. Videre vil f.eks. istykkerrustet sluk på bad, nytt gulv og ny tapet etter brann/hærverk, reparasjon av membran på terrasse (enten denne er fagmessig korrekt lagt eller uheldig lagt) være Sameiets/ forsikringsselskapets ansvar. Seksjonseieren kan komme i helt eller delvis ansvar dersom vedkommende har opptrådt uforsvarlig eller på en uaktsom måte. Generelt gjelder at det ikke er forsikringsdekning for vannskader fra terrasser.
c) Leilighetens ytterdører og vinduer som blir skadet ved innbrudd/hærverk kan i noen tilfeller dekkes av den enkeltes hjemforsikring og i andre tilfeller av Sameiets huseierforsikring, avhengig av hva partene, herunder forsikringsselskapet/-ene enes om.
d) Angående terrassene er membran, påstøp og bygningsmessig belegg oppå påstøpen, etablert av Sameiet, Sameiets ansvar, men seksjonseieren svarer for tilsyn og vedlikehold av belegget. Skader som følge av uaktsom bruk eller manglende tilsyn og vedlikehold er seksjonseierens ansvar.

§ 11 Seksjonseieren og beboeren har plikt til å gjøre alt som er mulig for å begrense et skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på Sameiets forsikring, uansett om vedkommende selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje. Likeså har de samme plikt til å si fra om feil og mangler som registreres. I slike tilfeller må Sameiets styre straks underrettes. Seksjonseieren plikter å holde leiligheten oppvarmet slik at frostsprengninger ikke inntreffer, samt holde leiligheten forsvarlig avlåst ved fravær.

§ 12 Sameiets styre har plikt til å tegne huseierforsikring og eventuelt andre forsikringer som dekker Sameiets behov.
Anmerkning: *Pr. 01.03.1999 gjelder dette følgende områder:*
Eiendommen inkl. ansvarsforsikring, Yrkesskadeforsikring for vaktmester (portner), Arbeidsmaskinforsikring, Styreansvarsforsikring.

§ 13 Vedlikeholdet av seksjonen (bruksenheten) påhviler seksjonseieren, som kan holdes ansvarlig dersom manglende vedlikehold eller ettersyn volder skade

eller tap for andre seksjonseiere eller for Sameiet som sådant. Seksjonseieren og beboeren har ansvaret for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av Sameiets huseierforsikring og må dekkes i sin helhet av seksjonseieren eller beboeren eller dennes forsikringsselskap.

§ 14 Bygningsmessig skade som oppstår dekkes av Sameiet eller dettes forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet av beboer eller dennes husstand har Sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden dekket av seksjonseieren. Dette gjelder også om seksjonseieren har leid ut sin bolig og skaden skyldes leietageren eller dennes husstand.

§ 15 Dersom seksjonseier ønsker å foreta bygningsmessige endringer i bærende konstruksjoner, opplegg for vann og avløp for kjøkken og bad/WC, opplegg for ventilasjon, peisarrangement, eller arbeider på terrasser, skal styrets uttalelse innhentes på forhånd, og denne skriftlige uttalelsen skal følges. Alt arbeide i leiligheten som krever autorisasjon, f.eks. rørleggerarbeide, arbeide med det elektriske anlegget og arbeide med bærende konstruksjoner, plikter seksjonseieren å la utføre av autoriserte firmaer med nødvendige forsikringer. Følgeskader av slike tiltak er seksjonseierens ansvar. Alle egenandeler eller andre kostnader som måtte bli påført Sameiet som følge av at seksjonseieren ikke har oppfylt kravene i denne paragraf vil bli belastet seksjonseieren.

§ 16 Styret eller den/de styret bemyndiger har anledning til å inspisere enhver seksjon årlig med sikte på å unngå følgeskader av private installasjoner og/eller manglende vedlikehold. Det viktigste i denne forbindelse er terrassene, sanitæropplegg, ventilasjonsopplegg og elektriske opplegg - arbeider som det kreves autorisasjon for å utføre, samt ytterdører og vinduer.

§ 17 Sameiet v/styret plikter å oppfylle kravene i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, herunder brannforskrifter. Dette innebærer bl.a. at rømningsveiene holdes frie og at alle boenheter skal ha røykvarsler(e) og brannslukningsapparat (er) i henhold til forskriftene. Seksjonseieren plikter å påse at brannvernutstyret er i funksjonsdyktig stand.
Anmerkning: *Pr. 01.03.1999 (Brannforskriftene av 1990) kreves at alle boenheter skal ha minst én røykvarsler og ett brannslukningsapparat ABE kl. 3 (6 kg).*

§ 18 Enhver seksjonseier er ansvarlig for forskuddsvis innbetaling til dekning av felles-utgifter i henhold til budsjettvedtak og eventuelle innbetalinger i henhold til andre gyldige vedtak. Seksjonseierne er også ansvarlige for påløpne men ikke forfalte utgifter og for gjeld som påhviler Sameiet, men har ikke individuelt ansvar overfor Sameiets kreditorer for Sameiets gjeld. Innbetalinger til Sameiet og andel av Sameiets gjeld fordeles i henhold til § 4, se også § 20.

§ 19 Den enkelte seksjonseier hefter med sin seksjon for innbetaling i henhold til § 18. Styret skal om nødvendig sørge for tvangsinndrivelse. Jf. Esl. § 26 og § 25.

§ 20 Alle seksjonseiere skal betale eller stille sikkerhet for lån som Sameiet må oppta for å gjennomføre myndighetenes påbud eller arbeider som Sameiet med nødvendig flertall har vedtatt å utføre. Utgiftene skal fordeles i samme forhold som fellesutgifter. Ved full betaling av sin andel, bortfaller vedkommende seksjonseierens plikt til å delta i Sameiets betaling av renter og avdrag for det aktuelle lån, som for de øvrige seksjonseierne betales over fellesutgiftene.

KAP III - BESLUTNINGSMYNDIGHET

(Jf. Esl. kap. V)

§ 21 Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 22 Med de unntak som følger av loven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Esl. § 12 annet ledd annet punktum.

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

For dette sameiet gjelder også følgende særlige bestemmelser om myndighet:

h) Endring av sameierbrøken i henhold til § 3 eller endring av fordelingsnøkkelen for økonomisk ansvar i henhold til § 4 krever skriftlig samtykke fra alle 63 seksjonseiere.

i) Sikkerhetsstillelse som angitt i § 20 krever 2/3 flertall på to på hverandre følgende sameiermøter, holdt med minimum 3 og maksimum 5 ukers mellomrom - eller på ett sameiermøte med 2/3 flertall som representerer minst 1/2 av seksjonseierne.

j) Vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige krever 2/3 flertall.

§ 23 Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

KAP. IV - SAMEIERMØTE
(Jf. Esl. kap. VI)

§ 24 Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemme-rett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Også leier av seksjon (leilighet) har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, som må innlevere skriftlig og datert fullmakt til møteledelsen. For hver seksjon kan det bare avgis én stemme. Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Sameiermøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig skriftlig innkalles med kortere varsel men likevel minst 3 virkedager.

§ 25 Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd skriftlig varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for skriftlig innlevering av saker som ønskes behandlet. Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

a) Årsberetning fra styret.

b) Regnskap med revisjonsberetning, inkl. eventuell ansvarsfrihet for styret.

c) Vedlikeholdsplan og eventuelle andre saker som har budsjettmessige konsekvenser av betydning.

d) Budsjett for inneværende år.

e) Eventuelle andre saker som legges frem av styret og/eller som seksjonseiere har krevet tatt opp, og som er blitt presentert for styret skriftlig innen den frist som styret har meddelt for innlevering av slike saker,

f) Valg av styreleder, øvrige styremedlemmer, eventuelt revisor og eventuelt andre valgte tillitsmenn. Bare fysiske personer som er seksjonseiere og myndige kan velges som styreleder/styremedlemmer. Såfremt ingen slik seksjonseier vil påta seg å være styreleder, kan styreleder innleies for inntil ett år av gangen.

§ 26 Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som sammen har minst en tiendedel av stemmene krevet det, og samtidig skriftlig redegjør for hvilke saker de vil ha behandlet.

KAP. V - STYRE OG FORRETNINGSFØRER
(Jf. Esl. kap. VII)

§ 27 Sameiet ledes av et styre som normalt skal ha 4 medlemmer, helst 2 fra hver blokk, men minimum 3 som Esl. § 38, 1. ledd krever. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, primært slik at ett styremedlem fra hver blokk står på valg hvert år. Det velges 2 varamedlemmer til styret, fortrinnsvis én fra hver blokk. Styrelederen velges særskilt. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle i styret er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Alle beslutninger (vedtak) skal protokollføres slik at vedtakets innhold og omfang m.v. klart fremgår av styreprotokollen.

§ 28 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtets vedtak. Styret har utøvende myndighet med hensyn til iverksettelse av tiltak som er nødvendig å gjennomføre til beste for Sameiet. Styret skal i samsvar med § 23 (Esl. § 40) treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Dette gjelder bl.a. plikt til å gripe inn dersom husordensregler og andre forutsetninger for godt naboforhold og forsvarlig bruk av bygninger og anlegg ikke blir fulgt. Styret foreslår ajourføring av slike regler for sameiermøtet.

§ 29 Sameiet forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem i fellesskap. Bankkonti disponeres av to av følgende tre i fellesskap: styreleder, ett styremedlem og forretningsfører.

§ 30 Styret ansetter/engasjerer hjelp til å utføre de funksjoner som ikke kan utføres av styrets medlemmer som sådanne, slik som forretnings-/regnskapsførsel, vaktmestertjenester og renholdstjenester for fellesarealene. Styret skal gi instrukser for slike funksjoner, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt om nødvendig si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 31 Forretningsføreren skal forestå den utførende økonomiske administrasjon og regnskapsførsel inkludert kontroll av innbetalinger til dekning av andel fellesutgifter eller kontraktsbaserte innbetalinger. Forretningsføreren rapporterer til styret. Forretningsføreren plikter å møte på styremøtene ved innkallelse. Det kan avtales en særskilt godtgjørelse for deltagelse i styremøter.

KAP. VI - REGNSKAP OG REVISJON

(Jf. Esl. kap. VII)

§ 32 Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i overensstemmelse med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov av 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.v.

§ 33 Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av sameiermøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

KAP. VI - ENDRINGER I VEDTEKTENE - INFORMASJON

§ 34 Når lovlig fattede endringer av disse vedtekter har funnet sted, er styret pålagt, uten ugrunnet opphold, å distribuere de nye vedtektene til hver enkelt seksjonseier via vedkommendes postkasse. Når leiligheten er utleid, sendes vedtektene rekommandert til seksjonseierens oppgitte adresse, eller til den/de eieren skriftlig har bemyndiget.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FALLANVEIEN 30

Gjeldene fra 28.03.2017

(Endringer er blitt vedtatt på sameiermøtene / generalforsamlingene 3. mars 1994, 17. november 1997, 1.mars 1999, 14. mars 2001, 16. mars 2006, 14. april 2010, 19.04.2016, 09.05.2016 og 28.03.2017

1 GENERELLE BESTEMMELSER

I den foreliggende boligform med selveierleiligheter i blokker er det en selvfølge og en forutsetning for godt naboskap at alle seksjonseiere og beboere erkjenner sitt ansvar for å bidra til et godt bomiljø og tar de hensyn som er nødvendige. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier og beboer bl.a. følger disse husordensregler ut fra de intensjoner man bør skjønne ligger bak bestemmelsene.

2 SIKKERHETEN I SAMEIETS BYGNINGER

Alle beboere er delansvarlige for fellesskapets samlede sikkerhet. Observasjon av forhold som kan true Sameiets sikkerhet må rapporteres til styret i Sameiet. Enhver beboer er ansvarlig for at ytterdørene forlates lukkede og låste til enhver tid. Den person som neglisjerer dette er ved sin opptreden en sikkerhetsrisiko for Sameiet. Nøkler til fellesdørene skal kvitteres for hos nøkkelforvalteren/styret og må tas ekstra godt vare på. Hvis slike nøkler kommer bort skal dette straks rapporteres skriftlig til styret med så fyldige opplysninger som mulig.

3 TERRASSENE

3.1 Sameiets to blokker i betong med terrasser setter store krav til tetting dersom lekkasjer skal unngås. Lekkasjer kan få store konsekvenser. Det er viktig at alle beboere er oppmerksomme på forhold som man frykter kan føre til lekkasje, treffer forebyggende tiltak, og fremfor alt rapporterer til styret om situasjoner man er bekymret for.

3.2 Lekkasje kan oppstå når smeltevann ikke finner avløp og dermed stiger over kanten av membranen på terrasser og dermed trekker inn i sprekker i betongen. Sluket må til enhver tid være åpent. Hvis snø går høyt opp på veggene inn mot leiligheten bør den måkes fra veggene. Terrassegulvet ligger høyere enn gulvet inne i leilighetene. Dette medfører risiko for at vann kan komme over

membrankanten og trenge videre inn i leiligheten i samme eller underliggende etasje. Hvis det måtte være nødvendig og fjerne snø fra terrassen, må dette skje på den måte at snøen bæres inn for smelting i badekar eller alternativt bæres ut av huset. Snø må selvsagt ikke kastes ned på lavereliggende terrasse.

3.3 Enkelte blomsterkasser er innvendig fôret med membran av plast. Det er viktig at det ikke fylles mer jord i kassene enn at det er god klaring til kanten av kassen. Dersom man fyller kassen for mye med jord kan vann renne over kanten, f.eks. ved et kraftig regnvær. Det er også viktig å unngå store busker i kassene da røttene til slike kan skade membran og kasse. Man må også være forsiktig under planting etc. så membranen ikke blir skadet av skarpe redskaper.

3.4 Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy på terrassene da dette som oftest er til gene for beboere i andre seksjoner.

3.5 Grilling på terrassene fører som regel til sjenerende lukt hos naboene. Bruk av kullgrill på terrassene er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill må brukes med omtanke. Elektrisk grill må kun tilkobles jordet kontakt.

3.6 Klesvask eller andre gjenstander må aldri plasseres slik at dette skjemmer husfasaden.

3.7 Det er ikke tillatt å montere eller ha noen form for varmepumpe i drift i Sameiet.

4 TRAPPER, TRAPPEREPOSER OG KORRIDORER

Trapper, trappereposer og korridorer er husenes rømningsveier i tilfelle brann. Private gjenstander må derfor ikke hensettes på slike steder, f.eks. sykler, sparkstøttinger, barnevogner e.l. Dessuten vanskeliggjør dette et godt renhold.

5 BODER OG KJØLEROM

5.1 Bodene og skapene i kjølerommene må brukes på en slik måte at det ikke er til skade eller gene for andre. Gulv i egen bod må rengjøres slik at ikke smuss derfra trekkes ut i bodrom eller korridorer. Eventuell tilsøling av gulv i bodrom eller kjølerom må straks fjernes av den som forvoldte dette. Det kan være uheldig å hensette synlig spesielt "attraktive varer" i kjøleromsskapene eller i gitterboder i bodrommene.

5.2 Oppbevaring av lettantennelig eller eksplosjonsfarlig væske/materiale er ikke tillatt. Husk også faren for selvantennelse i brukte olje- og malingskluter etc.

6 DØRER

Dersom ny entrédør eller ny dør fra korridor til seksjonens bod må settes inn, må de nye dørene ha et likt utseende med de øvrige dørene av samme type.

7 FELLESVASKEROMMENE

7.1 Fellesvaskerommene inneholder vaskemaskin(er), sentrifuge, tørketrommel og kaldrulle og befinner seg i 1. etasje i blokk A og i 4. etasje i blokk B. Drift, vedlikehold og fornyelse finansieres gjennom felleskostnader av vaskemaskin og tørketrommel. Betjeningsanvisninger for de enkelte maskinene finnes i fellesvaskerommene. Vasketid reserveres, innenfor de reglene som er slått opp i hvert av vaskerommene, ved å skrive seg på liste for dette i vaskerommene

7.2 Ved behov for hjelp, service etc. skal primært tilsynsvaktmesteren kontaktes, eller et medlem av styret.

7.3 Lofilteret i tørketrommelen skal rengjøres etter hver bruk. Om nødvendig skal også gulv, avløpsrenne og sluk rengjøres. Forlat vaskerommet i den stand du gjerne vil finne det neste gang!

8 BADSTUENE

Badstuene befinner seg i 4. og 5. etasje i blokk B, like ved heisen. Badstuene kan benyttes av alle i Sameiet. De som bor i blokk A må kjøpe en spesiell adgangsnøkkel til blokken og badstuene hos Sameiets nøkkelforvalter (p.t. forretningsføreren). Drift, vedlikehold og fornyelse av badstuene finansieres gjennom myntinnkast e.l. for bruk av badstuene. Vann må kun brukes i henhold til skiltet anvisning i badstuene. Forlat badstuen i den stand du gjerne vil finne det neste gang!

9 AKTIVITETER SOM GIR STØY FOR NABOENE

I tiden før kl. 0700 og mellom kl. 1600-1800 bør man unngå å bruke maskiner eller andre redskaper som kan virke til gene for andre. Likeledes må bruk av slikt utstyr avsluttes senest kl. 2200. Lørdag ettenniddag og kveld samt hele søndag bør være en "stille periode" med hensyn til håndverksaktiviteter. Lyd fra bruk av slagbormaskin

forplanter seg ekstremt godt i betongkonstruksjonen, og dette må alle være ekstra oppmerksomme på. Med hensyn til alle andre aktiviteter, f.eks. festlig samvær, gjelder at lyder som kan sjenere andre må opphøre senest kl. 2200 alle ukedager.

10 TORVET OG ØVRIGE UTENDØRS FRIAREALER

Av hensyn til små barns sikkerhet må sykling med tohjuls sykkel på torvet mellom blokkene foregå med stor varsomhet. Friarealene eller stikkveiene må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Samtlige seksjonseiere må være behjelpelige med å hindre tilgrising av utvendige arealer, vegger o.l. samt å hindre at noe blir ødelagt på annen måte.

11 UTENDØRS PARKERING

11.1 Tomten til Fallanveien 30 munner ut i en spiss på vestsiden av Kurveien. Aktuell del av denne plassen er i henhold til de opprinnelige kjøpsbestemmelsene reservert for gjesteparkering, og har med riktig parkering plass for 6 biler. Plassen er skiltet for dette formål og misbruk kan medføre borttauing for bileiers regning og risiko. Disse plassene er ikke ment for langtidsparkering.

11.2 På taket over garasjenedkjørselen, med innkjøring fra Fallanveien, er det merket opp biloppstillingsplasser. Seksjonseierne kan leie fast parkeringsplass her mot en leie som fastsettes av styret, så langt slike er tilgjengelige. Legitimasjon for forholdet, som fås utlevert ved inngåelse av leiekontrakt, må plasseres synlig gjennom frontruten. Avtaler inngås med styret. For øvrig kan ledige plasser her også benyttes til gjesteparkering. Plassen er skiltet for dette formål og misbruk kan medføre borttauing for bileierens regning og risiko.

11.3 Det er ikke tillatt å parkere ved siden av garasjeporten og i stikkveien forbi blokk A til blokk B. Kjøring/stans på stikkveien er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing, taxitransport og lignende personbefordring. Urettmessig hensetting av kjøretøy e.l. kan medføre borttauing for eiers regning og risiko i henhold til oppsatt skilt.

12 BRUK AV GARASJEANLEGGET

12.1 Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at bil, tilhenger e.l. parkeres innenfor seksjonens merkede biloppstillingsplass. Dette gjelder enhver gjenstand som oppbevares i garasjeanlegget. Intet må hensettes i garasjenedkjørselen, på kjøreveiene eller på andre "fellesområder" i garasjeanlegget. Bilhjul skal alltid oppbevares i dekkrommet.

12.2 Det er strengt forbudt å oppbevare brennbart materiale i garasjen. Det innebærer at det ikke er anledning til å oppbevare noen form for brennbart "løsøre" i garasjen, heller ikke i lukkede skap hvis ikke disse holder brannkrav etter normen EI 60. Ønskes dette, vil seksjonseier måtte søke om å få sette opp dette hos Oslo

kommune, og bekoste dette selv. En slik søknad må alltid forhåndsgodkjentes av Styret. I sameiermøtet i mars 2017 fikk Styret i fullmakt å kreve ulovlig oppbevart materiale fjernet, om nødvendig for sameiers regning.

12.3 Brukere av vaskeplassen må spyle gulvet etter bruk og slokke det ekstra arbeidslyset.

Slangen må kveiles opp på stativet. Om vinteren bør vaskeplassen brukes for å ta bort snø fra biler som måtte ha stått ute i snøvær - det sparer anlegget og brukerne for vannansamling på biloppstillingsplassene.

12.4 Enhver bruker av garasjeanlegget må bidra til at det til enhver tid hersker orden og renslighet i garasjehallen. Eventuelle uvedkommende personer som måtte befinne seg i anlegget bør vises ut og må rapporteres til Sameiets ledelse. Lek i garasjeanlegget er strengt forbudt - fordi det er farlig.

12.5 På alle parkeringsarealene, innendørs som utendørs, må det ikke utføres større reparasjonsarbeider på biler eller motorsykler.

12.6 Fryseboks o.l. skal ikke plasseres i garasjen.

13 SYKKELPARKERING

Sykler kan parkeres i sykkelboden på torvet eller i stativer på merket område i garasjehallen. Hver sykkel må være merket med eiers navn og/eller seksjonsnummer. Dessuten kan besøkende etc. parkere sykler i stativ på torvet (korttidsparkering). Annen parkering av sykler på fellesarealer er forbudt.

14 SØPPELSJAKTENE M. V.

Alt som kastes i søppelsjaktene skal være godt innpakket slik at posen/pakken ikke går i stykker når den treffer bunnen.

15 OPPBEVARING AV PRIVATE GJENSTANDER I SAMEIET

Private gjenstander må aldri hensettes på arealer utenom de som eksklusivt disponeres av egen seksjon. F.eks. må slike gjenstander aldri hensettes i korridorer, ganger i bodrom eller kjølerom, eller utenfor egen biloppstillingsplass i garasjen. Ved behov kan beboer få oppbevart gjenstander i Sameiets lagerrom mot å inngå avtale om dette og betale den aktuelle leie, så langt plassen rekker. Det er også mulig å leie bod i bodrom 3 i blokk A, så langt det er noen ledig. Avtaler inngås med styret.

16 RÅD OG VEILEDNING OM VENTILASJON

16.1 Luftavtrekk besørges av vifter på taket. Avtrekket fra viften fører til at det blir undertrykk i leiligheten, dvs. at luft kommer inn gjennom spalteventiler over vinduene. Denne uteluften har samme temperatur og lukt etc. som den luften som er utenfor vinduene. For at ventilasjonssystemet skal fungere må avtrekksmuligheten opprettholdes. Det er viktig å passe på følgende:

a) Filteret etc. over komfyren må rengjøres regelmessig, gjerne månedlig.

b) Spalteventiler må være tilstrekkelig åpne slik at lufttilførselen er sikret

16.2 Den enkelte beboer styrer selv lufttilførselen ved å åpne ventilene i de rom man ønsker frisk luft. Om sommeren vil dette gjerne være de rommene man oppholder seg mest. Om vinteren og i kalde perioder kan det være motsatt, slik at man i oppholdsrommene (stue og kjøkken) vil ha ventilene lukket for å unngå trekk. Ventilene må da være åpne i soverommene og dørene her må stå litt åpne.

16.3 Vinduene har mindre isolasjonsverdi enn veggen forøvrig. Når det er kaldt ute kjøles glasset mye ned, og man kan kjenne kuldestråling på innsiden av glasset. Dette betyr at luften inne ved glassflaten kjøles ned og faller mot gulvet. Dette blir ofte oppfattet som trekk. Denne "trekken" kan best motvirkes ved å installere ovn/varmelist under vinduet, som varmer opp luften. Varm luft vil stige opp og i stor grad motvirke at den kalde luften fra glassflaten faller ned.

16.4 Oppsummering av tiltak for å bedre romtemperaturen i et rom (stue) på kalde dager: Side 5

a) Gardiner må ikke henge utenfor ovnene slik at den varme luften hindres i å varme opp luften i rommet.

b) Spalteventilene over vinduene i rommet stenges. Det er da viktig at andre ventiler i leiligheten er åpne, se 16.2.

c) Installere flere ovner, spesielt under vinduer, slik at kald luft som blir nedkjølt av glasset ikke faller ned på og innover gulvet. Ovn/varmelist vil snu denne strømmen.

d) Den beste utluftingen får man av å bråufte, dvs. at dører og vinduer åpnes en kort periode.

17 RÅD OG VEILEDNING OM PEISER

17.1 Til hver av peisene er det egen pipe, påsatt vifte som styres fra leiligheten. Viften er nødvendig for å få avtrekk. Det er viktig å motvirke at avtrekk på kjøkken og bad "konkurrerer" med viften på toppen av peispipen om å få ut røyken fra

peisen. Fyring i peis - åpent ildsted - vil kreve vesentlig mere luft enn ovn eller "lukket" peisinnsats, hvor lufttilgangen kan reguleres. Et åpent ildsted vil bruke ca. 350 liter luft pr. minutt, og luften må tas utenifra, gjennom særskilt friskluftkanal til peisen og fra luften i rommet. Hvis dette ikke er nok, må man åpne dør/vindu, men da reduseres effekten av fyringen.

17.2 Det vil kunne forekomme røyklukt i leilighet over eller under den leiligheten det fyres i. Dette kan skyldes:

a) Det er undertrykk i leiligheten og røyken kan da trekke ned gjennom pipeløpet og inn i annen leilighet gjennom peis, ovn eller feieluke.

b) Klimatiske forhold kan gjøre at røyken slår ned og blir trukket inn gjennom åpne spalteventiler (trolig lite aktuelt hos oss).

c) Det kan være lekkasjer i pipeløpet/-ene, slik at røyk trenger inn i annet pipeløp.

18 Forbud mot installasjon av antenner

18.1 Private antenner eller utvendige paraboler er ikke tillatt på området.

19 Regler for endring av størrelse hovedsikring

19.1 Seksjonseier som ønsker å øke hovedsikringene for sin seksjon, må søke styret om tillatelse.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

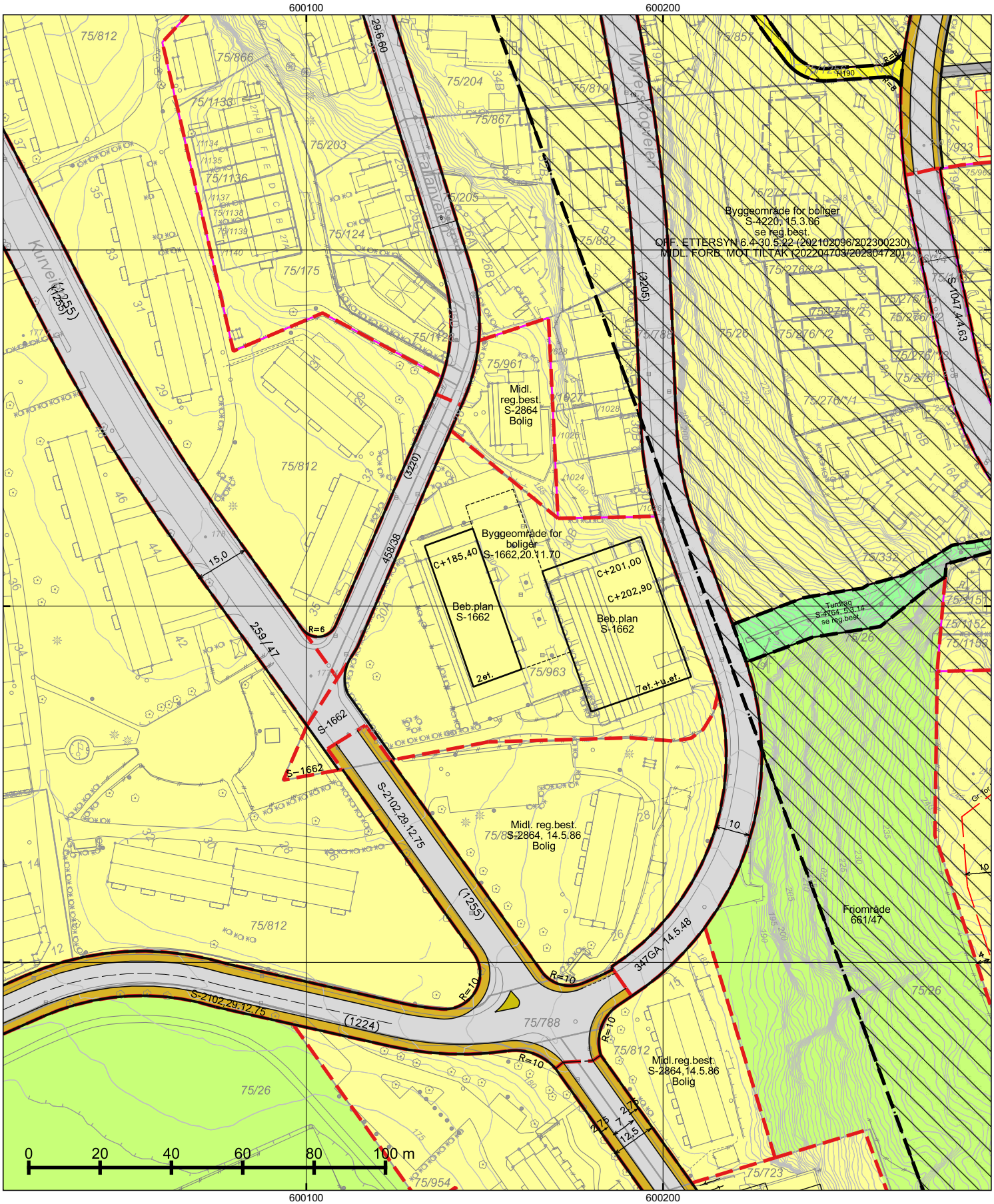
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160907/ 86537070
Deres ref.:
Adresse: Fallanveien 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/963

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

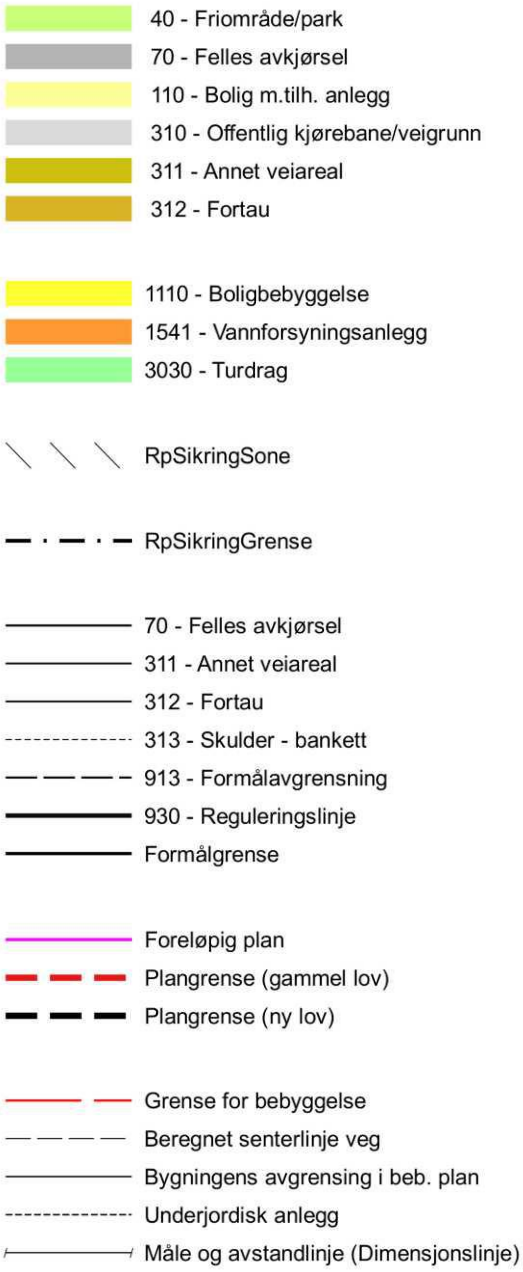
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

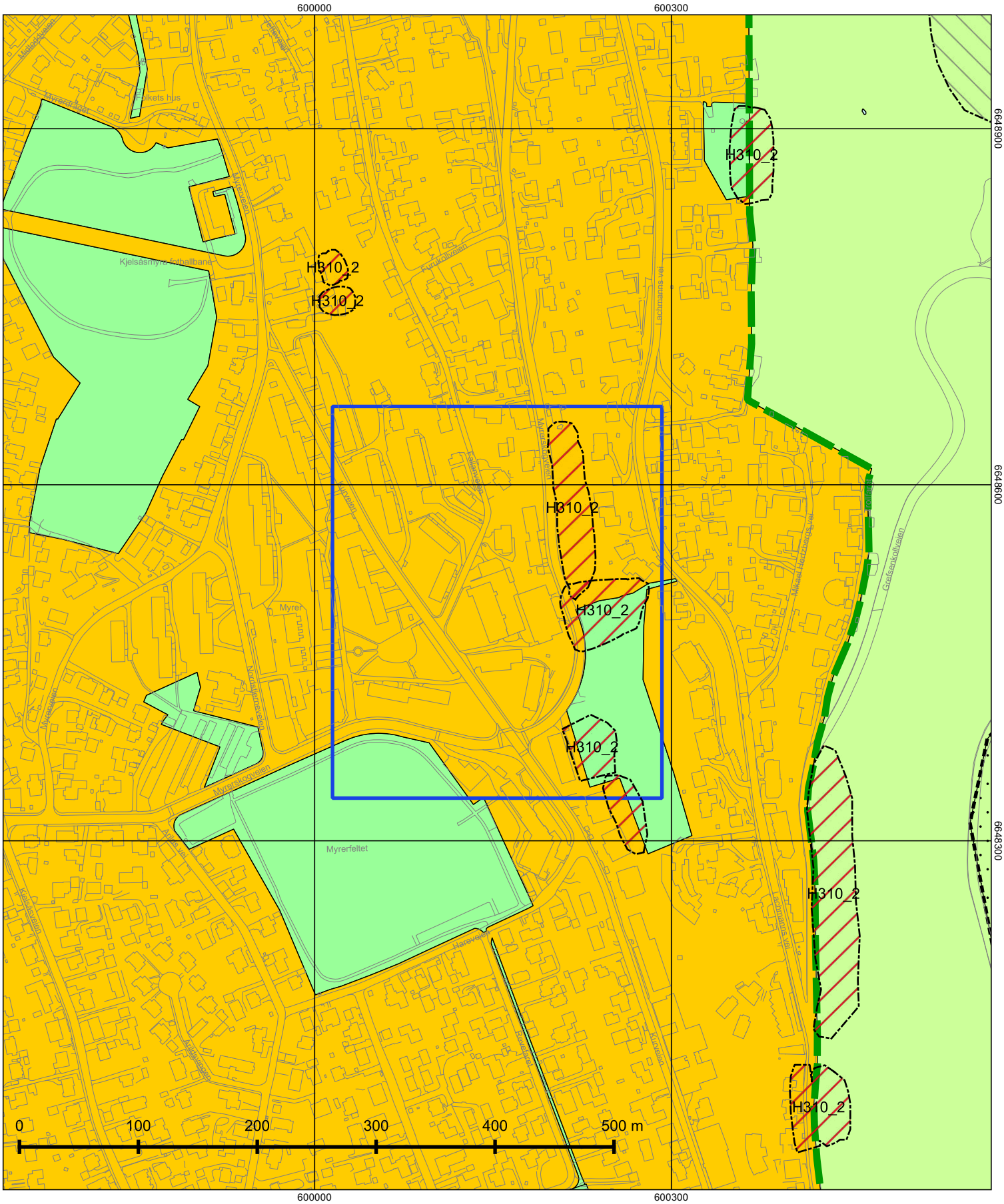
PlottID/Best.nr: 160907/ 86537070
Adresse: Fallanveien 30
Gnr/Bnr: 75/963
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160907/86537070
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-1662

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 75, bnr. 963.

S-1662 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.11.1970

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197001202

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.08.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537070
Deres ref: 9373192

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 963.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 75, bnr. 963.

GNR. 75 BNR. 963

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.10.1966.

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

6912 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

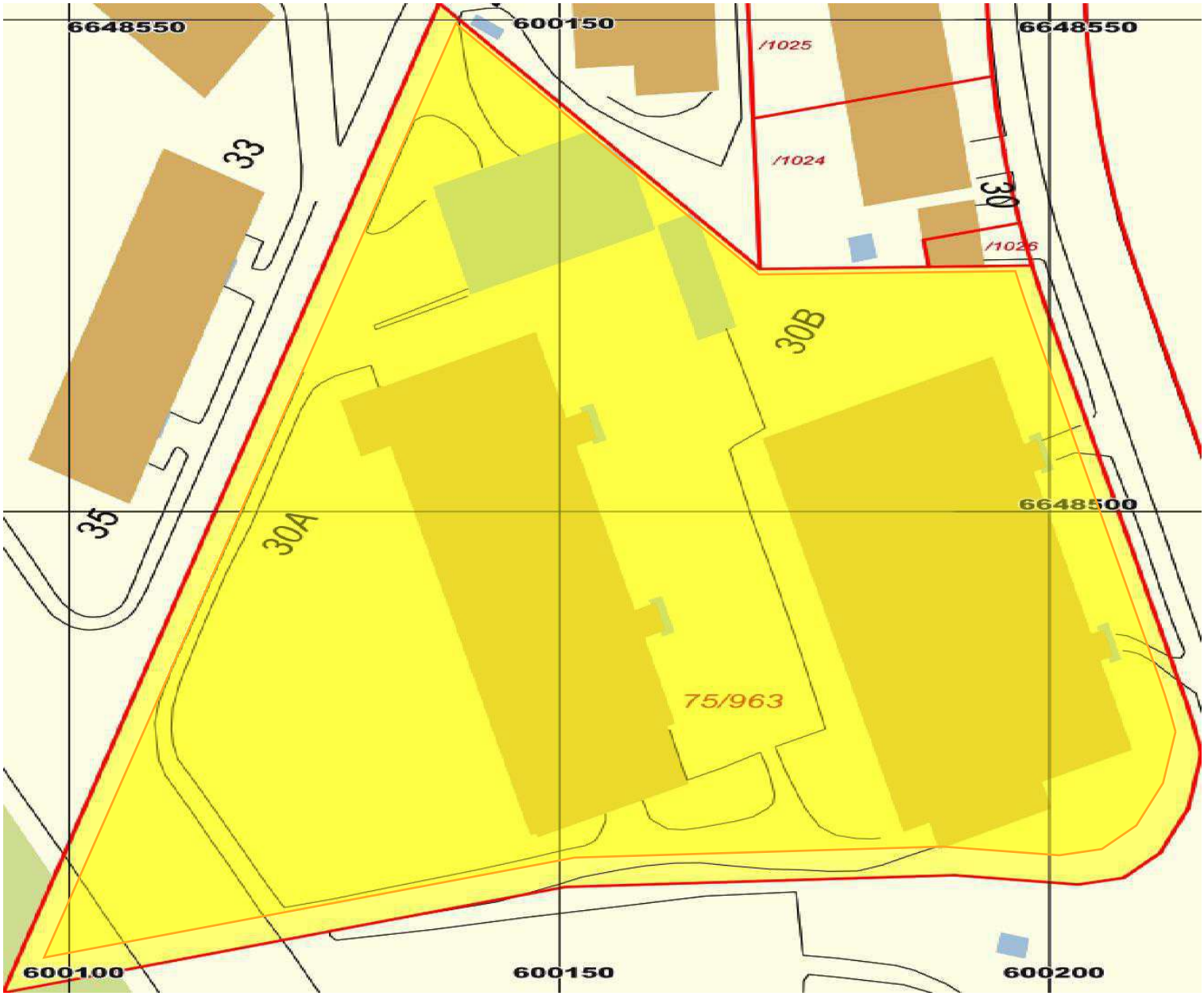
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
27. september 1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.75,bnr.963, Fallanveien 30, 30 B,Oslo 4

Journalnr.
70/542

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
11.6.1975

Bygningens art
Boligblokker med garasjeanlegg.

Byggherre
Grefsenkollen Terrassehus A/S v/advokat Birck Aune, Tollbugt.28,Oslo 1

Byggemelder
Finn Leborgs arkitektkontor A/S, Drammensveien 20 C, Oslo 2

Ansvarshavende
Murmester Ole K. Karlsen, Anchersens vei 13, 3000 Drammen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

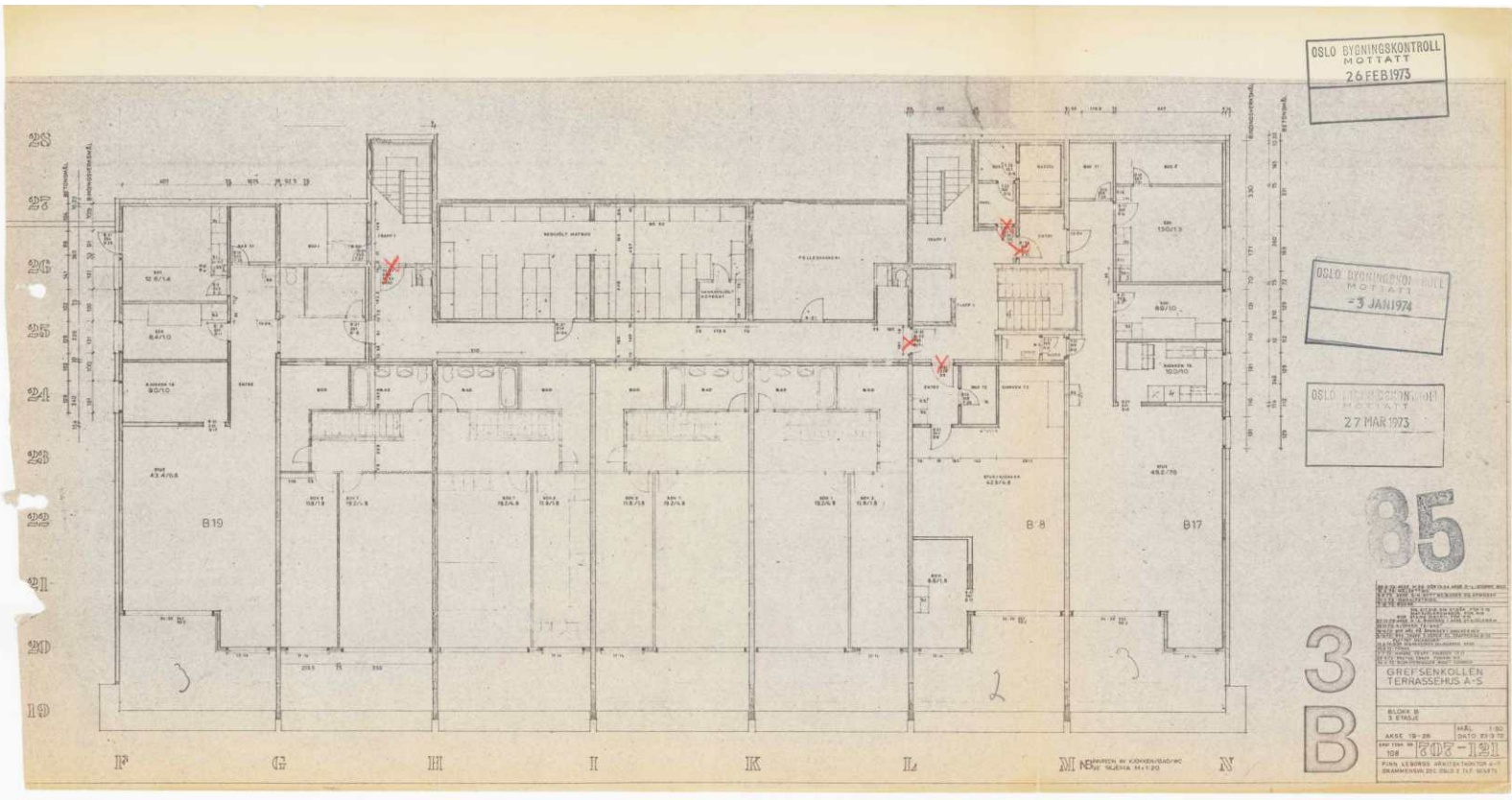
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Kl. ... 4000. Andvord.
Sty. 6-14 3000. ANDVORD



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 FEB 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-3 JAN 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 MAR 1973

85

3B

GREFSENKOLLEN
TERRASSEHUS A-S

BLOKK B
3 ETASJE

AKSE 19-28

M&L 1:50
DATO 23.3.72

TEGN NR 108

205-121

FINN LEGROS ARKITEKTKONTOR A/S
DRAMMENSVEIEN 201 OSLO 3 TLF 563470

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGES

Sameiet Fallanveien 30
Fallanveien 30 B

0495 OSLO

Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8

1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910101649	97/26411

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	12. mai 1997

Arbeidssted : 075/0963 Fallanveien 30 A+ B
Byggherre : Sameiet Fallanveien 30, Fallanveien 30 B, 0495 OSLO
Arbeidets art: ISOLERING OG TEGLFORBLENDING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Mehling
Overingeniør

Tore Ilseng
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KONE AS
Postboks 163, KJELSÅS
0411 OSLO

04 NOV. 2005
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200508470-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Torbjørn Withbro	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FALLANVEIEN 30B	Eiendom:	75/963/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Fallanveien 30	Adresse:	Fallanveien 30 B, 0495 OSLO
Søker:	KONE AS	Adresse:	Postboks 163, KJELSÅS, 0411 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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.

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

Torbjørn Withbro
saksbehandler

Thomas Ruyter
sidemannskontroll

Kopi til: Sameiet Fallanveien 30, Fallanveien 30 B, 0495 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23.49.10.01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 75 Bnr.: 963 Fnr.: Snr.: 31

Adresse(r):

Gateadresse:	Fallanveien 30 B
Gatenr:	11698
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0495 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.10.2026 kl. 10.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/845074-1/200 03.10.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uskifte HELTNE SIGRUN KATRINE F.NR:

Påtegning til hjemmel:

2020/3322144-1/200 12.11.2020 21:00	FREMTIDSFULLMAKT GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2014/845074-1/200 GJELDER: HELTNE SIGRUN KATRINE F.NR: FULLMEKTIG: HELVERSCHOU TOM Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2014/1075923-1/200 URÅDIGHET

2014/1075923-2/200 URÅDIGHET

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2013/578134-3/200 09.07.2013 BORETT
Rettighetshaver: HELTNE SIGRUN KATRINE
F.NR:

2014/1075923-1/200
05.12.2014
URÅDIGHET
Rettighetshaver: AUSTENÅ KNUT ERIK
F.NR:

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

2014/1075923-2/200
05.12.2014
URÅDIGHET
Rettighetshaver: AUSTENÅ TOR SVERRE
F.NR:
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1968/3625-1/105 13.03.1968	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 963
1971/20177-1/105 19.11.1971	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 963
1973/16935-1/105 17.09.1973	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 963
1980/29242-1/105 05.12.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 75 BNR: 963

GRUNNDATA

1973/16246-2/105 05.09.1973	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 31

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1354/66210
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
63 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Oslo

Utskriftsdato: 04.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/963/0/31 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Fallanveien 30B 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Heltne Sigrun Katrine Fallanveien 30b 0495 OSLO
Eiernavn:	Heltne Sigrun Katrine

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 512,00
Totalt	NOK 4 512,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**1 128,00**	**0,00**	26090000122503010	12237677	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**1 128,00**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 512,00
Totale avgifter	**4 512,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Fallanveien 30B

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	12 min 1.1 km	
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	24 min 2 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	23 min 2 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.9 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gulldalen Linje 56	7 min 0.5 km	
Grefsen stadion Linje 11, 12	8 min 0.6 km	
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km	
Storo Linje 4, 5	7 min 3.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.3 km	

BARNEHAGER

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km	
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.5 km	
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	3 min
Coop Prix Marsveien	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	18 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Myrerfeltet	5 min
Kjelsåsmyra fotballbane	8 min
Stadion Fysio/Treningssenter	18 min
EVO Frysja	22 min

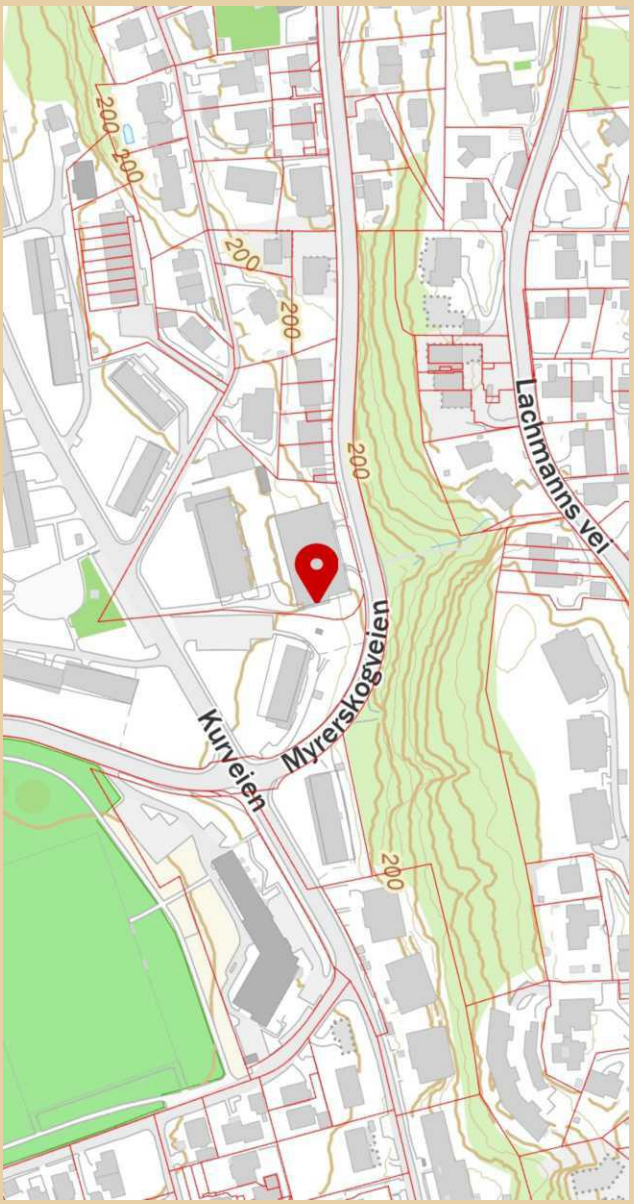
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Fallanveien 30 B, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 963, Snr. 31, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260169

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@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.
