PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

FALSENS GATE 22 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Falsens gate 22 D, 0556 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 18

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 15.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22486-1042 **Referansenummer:** FH1059

Foretak: BUILTBY AS

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

bulilltby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er totalrenovert og ombygget til boligformål i 2025, og fremstår som ny og moderne med gjennomgående god teknisk og bygningmessig standard. Bygget har opprinnelig byggeår 1896, men flere bygningsdeler, tekniske installasjoner og overflater er fornyet i forbindelse med ombyggingen

Parkering
Leiligheten ligger i et område med beboerparkering. Har du folkeregistrert adresse i bydelen og er eier av kjøretøyet, kan du søke om beboerparkering.

Oppvarming
Elektrisk.

Byggemåte / Konstruksjon
Bygning i tre konstruksjon, med trekledning utvendig.
Leilighetens etasjeskille i støpt betong. Pulttak i trekonstruksjon tekket med stålplater.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Romhøyder:
Badet har målt romhøyde på 2,3 meter.
Stue, kjøkken og soverom har varierende romhøyder fra 2,03 til 2,50 meter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2025. Vinduskarm og ramme er i tre.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Overflater: Gulv har fliser i entré og enstavs eikeparkett i øvrige rom. Veggene har malte, slette flater. Himlinger er utført med malte, slette overflater, og det er installert downlights på kjøkken og bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er oppført i 2025. Gjeldende byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet er TEK17 (teknisk forskrift 2017). Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer og fotografier som bekrefter utførelse og fagmessighet av arbeidene.
Veggene er kledd med fliser, og himlingen er malt med innfelte downlights
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Sluket er av plast og installert med slukrenne plassert ved vegg i dusjsonen. Membran av type MEMBRA® Isola våtromsystem. Det foreligger
dokumentasjon på utførelsen.
Badet er innredet med servantskap med Corian-benkeplate, skålvask og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning og strømuttak. Dusjhjørnet har glassdører i herdet glass, og toalettet er vegghengt. Det er opplegg for vaskemaskin under benk.
Avtrekket fra badet er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Tilluft tilføres via spalte under baderomsdøren.
Boligen er ny, og det er derfor ikke foretatt hulltaking (hulboring) mot våtsonen i våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten har nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Kjøkkenet har avtrekk via ventilasjonshette som er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-installasjon fra 2025. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap på badet. Det er installert automatisk lekkasjesikring under kjøkkenvasken.
Det er avløpsrør i plast under servat på badet og vask på kjøkkenet.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i entre.
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkeninnredningen og har en kapasitet på 120 liter.
Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Hovedsikring er på 63 A.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

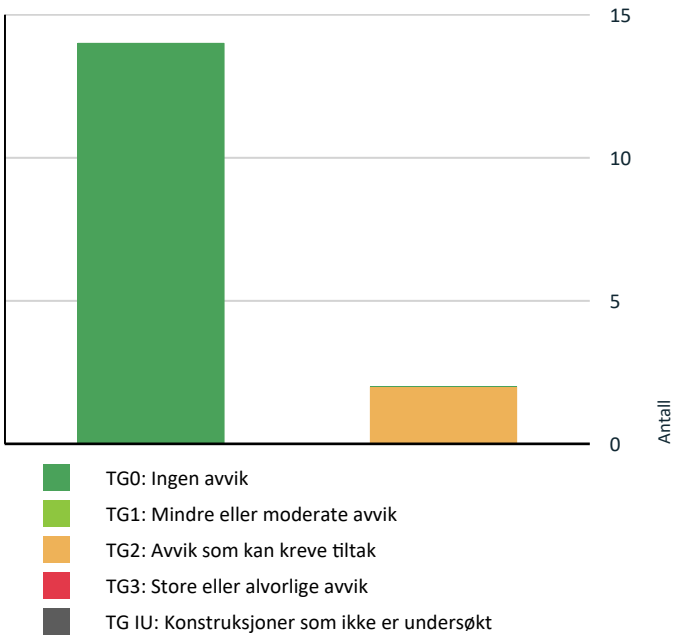
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Vognskjulet og stallen ble byggemeldt sammen med bygården i 1896 (hentet fra rammetillatelsen).

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Eiendommen er i 2025 totalrenovert og ombygget fra tidligere stall til boligformål.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2025. Vinduskarm og ramme er i tre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Overflater: Gulv har fliser i entré og enstavs eikeparkett i øvrige rom. Veggene har malte, slette flater. Himlinger er utført med malte, slette overflater, og det er installert downlights på kjøkken og bad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i støpt betong med tilfarer.
Det er registrert skjevheter på soverommet. Målinger viser høydeforskjell på inntil 30 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger viser høydeforskjell på inntil 30 mm fra yttervegg mot vegg mot stue/kjøkken. Avviket overstiger anbefalte toleranser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

På bakgrunn av målte avvik vurderes etasjeskiller til TG2 etter NS 3600:2018.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er oppført i 2025. Gjeldende byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet er TEK17 (teknisk forskrift 2017). Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer og fotografier som bekrefter utførelse og fagmessighet av arbeidene.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med fliser, og himlingen er malt med innfelte downlights

Flislagte våtromsvegger har en forventet levetid på 20–30 år ved normal bruk og godt vedlikehold.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Flislagte våtromsgulv med elektrisk gulvvarme har en forventet levetid på 20–30 år. Med god utførelse og tilfredsstillende fall vurderes videre levetid som god.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og installert med slukrenne plassert ved vegg i dusjsonen. Membran av type MEMBRA® Isola våtromsystem. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med Corian-benkeplate, skålvask og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning og strømuttak. Dusjhjørnet har glassdører i herdet glass, og toalettet er vegghengt. Det er opplegg for vaskemaskin under benk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekket fra badet er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Tilluft tilføres via spalte under baderomsdøren.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen er ny, og det er derfor ikke foretatt hulltaking (hulboring) mot våtsonen i våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten har nedfelt vask og ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

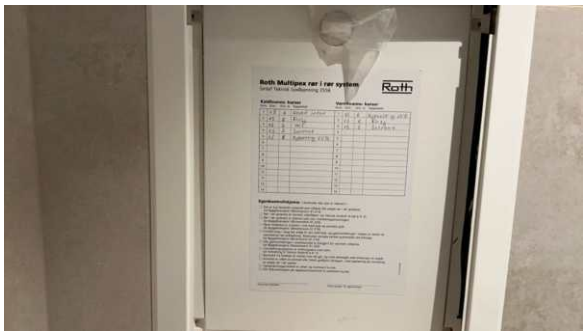
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-installasjon fra 2025. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap på badet. Det er installert automatisk lekkasjesikring under kjøkkenvasken.

Rør-i-rør-systemer i plast har en forventet teknisk levetid på ca. 50 år ved normal bruk og riktig utførelse. Videre levetid vurderes som fullverdig.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l





TG 0 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør i plast under servat på badet og vask på kjøkkenet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er plassert i entre.

Anlegget gir mekanisk tilluft og avtrekk med varmegjenvinning, og bidrar til god luftkvalitet og energieffektiv ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkeninnredningen og har en kapasitet på 120 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Hovedsikring er på 63 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektro ide as

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

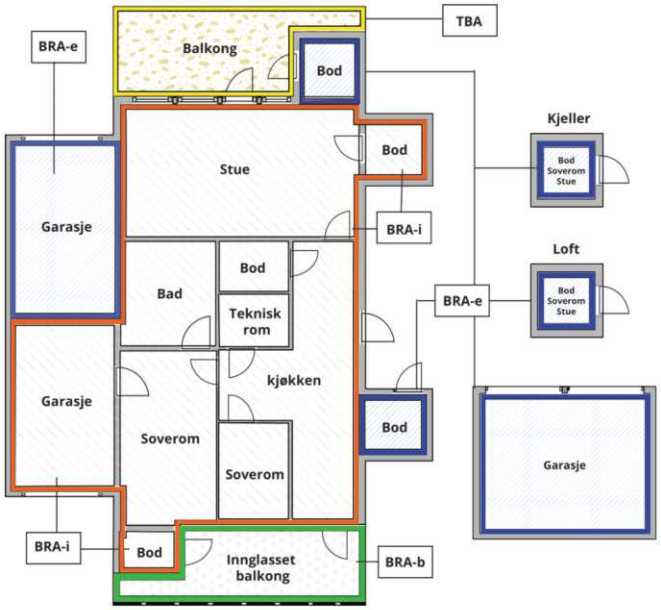
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	36			36	
Kjeller		5		5	
SUM	**36**	**5**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 4,6 m2.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eiendommen ble i 2025 totalrenovert og ombygget fra tidligere stall til boligformål.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	18		0	326.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Falsens gate 22 D

Hjemmelshaver
Falsens Gate 22 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
10/FALSENS GATE 22 BORETTSLAG	930578061	10		Ulnica AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Grünerløkka. Grünerløkka er et tidligere arbeiderklassestrøk som har gjennomgått store omveltninger de siste 50 årene. I dag er området svært attraktivt for yngre, studenter, etablerere og enslige. Området kan by på et rikt kultur- og uteliv. Det bugner av selvstendige butikker, vintage, caféer, restauranter og barer.

Falsens gate 22 er en del av ett kvartal, beliggende rundt ett lukket gårdsrom. I gårdsrommet ligger det to stallbygninger. De to bygningene ligger side om side. En utført i mur, som trolig var en stall, og en i tre, som trolig var ett vognskur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsformål byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanens juridiske arealdel
Videre er eiendommen fredet under kulturminneloven (fredning av Birkelunden kulturmiljø).

Om tomten

Beskrivelse av tomt
Tomten grenser ut mot felles bakgård.

Annet

Parkering
Leiligheten ligger i et område med beboerparkering. Har du folkeregistrert adresse i bydelen og er eier av kjøretøyet, kan du søke om beboerparkering.

Oppvarming
Elektrisk.

Romhøyder:
Badet har målt romhøyde på 2,3 meter.
Stue, kjøkken og soverom har varierende romhøyder fra 2,03 til 2,50 meter.

Byggemåte / Konstruksjon
Bygning i tre konstruksjon, med trekledning utvendig. Leilighetens etasjeskille i støpt betong. Pulttak i trekonstruksjon tekket med stålplater.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	
2	15.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250219

Selger 1 navn
Børre Brekka

Gateadresse
Falsens gate 22 B

Poststed	Postnr
OSLO	0556

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250219

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablering av nytt bad
Arbeid utført av	Lokator AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble montert ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	det er gitt tillatelse til arbeidene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablering av nye rør
Arbeid utført av	Vanntec1 AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv ble avdekket i tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installering av ventilasjon
Arbeid utført av	Lokator AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250219

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tekking av tak med plater
Arbeid utført av	BZ Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest mangler pt, brukstillatelse er søkt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport til salget

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250219

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250219

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Børre Brekka	e44981df8f6e70fe40f556e58cbb95bd7b4fae5f	13.11.2025 18:44:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250219

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

Boligopplysninger:

Falsens gate 22 Borettslag		**Vår ref.:**	823/10	**Fødselsdato eier:**	14.10.1978
Falsens gate 22 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0556 OSLO		**Eiere:**	Børre Lervik Brekka		
Organisasjonsnr:	930 578 061	**Andelsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 237**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	686
	Felleskostnader	3 151
	Tillegg bredbånd likt fordelt	400

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 237**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	607
	Felleskostnader	3 230
	Tillegg bredbånd likt fordelt	400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	88 950	Gjeld siste årsoppg.:	89 163
Klient ajourf. lån:	976 976	Klient gj. s. årsoppg.:	979 307

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369953102, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 16.10.2025: 976 976

Andel av saldo: 88 951

Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.03.2045)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 220,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thomas Kjensli

Adresse: Falsens gate 22 A

Postnr/-sted: 0556 OSLO

E-post: fg22.borretslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.10.2025

Utestående saldo: **4 237**

Felleskostnader:	4 237	Restanse:	4 237
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	89 163	Andre inntekter:	511
Annen formue:	15 780	Utgifter:	7 216		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	228/18		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	326.4

Boligopplysninger:

Falsens gate 22 Borettslag	**Vår ref.:**	823/10	**Fødselsdato eier:**	14.10.1978
Falsens gate 22 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0556 OSLO	**Eiere:**	Børre Lervik Brekka		

Organisasjonsnr: 930 578 061

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	92874576

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	60
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Borettslaget har ingen vaktmester.
Falsens gate 22 Borettslag har ikke egen vaktmester. Styret gjør mindre oppgaver i egen regi. Større oppgaver utføres av ekstern leverandør ved behov.

Toma ivaretar oppgavene knyttet til trappevask. Renholdet skjer hver 2 uke.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, bestilles via Styret.
Bygget har også digital nøkkel via Unloc.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Bredbånd dekkes med et likt fordelt bredbåndstillegg sammen med felleskostnadene.
Falsens gate 22 Borettslag har avtale med Global Connect for leveranse av fiber.
Har du nylig flyttet inn til bygget, anbefaler styret at du oppdaterer kundeinformasjon via Global Connect (kundeservice).

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VEDLIKEHOLD
Se årsmelding for videre informasjon om vedlikehold.
2023/2024:
Bunnledning er fornyet gjennom rør i rør
Utbedret feil og mangler på sprinkel anlegg
Utbedret feil og mangler brannalarmsystem
Utbedret og gjennomgått felles elektrisk anlegg i kjeller
Byttet hovedstoppekran til bygget
Fornyet vannledning i kjeller (ikke bunnledning og oppover til leilighetene)

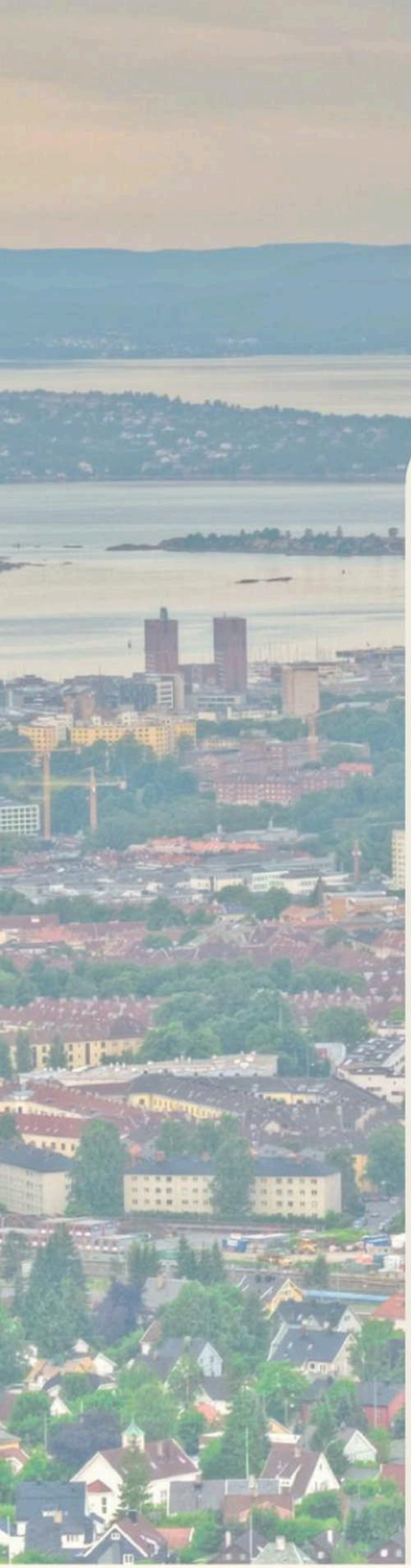
Boligopplysninger:

Falsens gate 22 Borettslag	**Vår ref.:**	823/10	**Fødselsdato eier:**	14.10.1978
Falsens gate 22 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0556 OSLO	**Eiere:**	Børre Lervik Brekka		
Organisasjonsnr: 930 578 061				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Stall

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Falsens gate 22 Borettslag

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 30.04.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til fg22.borretslag@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Falsens gate 22 Borettslag onsdag 30.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OTkzYzEzN2MtOGZjMy00ODY1LWJiNzgtMGZiODc4MGU1NTEy%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 380 463 199 157 4
Passord: 9VK75SJ3

Generalforsamling i Falsens gate 22 Borettslag

Onsdag 30.04.2025, kl 17:00

Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Falsens gate 22 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 20 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Orientering fra styret

-Bunnledning er fornyet gjennom rør i rør
-utbedret feil og mangler på sprinkel anlegg
-utbedret feil og mangler brannalarmsystem
-utbedret og gjennomgått felles elektrisk anlegg i kjeller
-byttet hovedstoppekran til bygget
-fornyet vannledning i kjeller (ikke bunnledning og oppover til leilighetene)

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Det foreslås av styret å bytte revisor fra Moss Revisjonskontor AS til Blåberg Revisjon AS.

Blåberg AS tilby revisjon av Falsens gate 22 Borettslag for kr 4100,- eks. mva. i årlig

revisjonshonorar (2025 priser). Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak: Det vedtas av generalforsamlingen å bytte revisor til Blåberg Revisjon AS.

5.2 Forslag fra styret om låneopptak

Styret ønsker å låne 200 000kr i tilegg på allerede nåverende lån.

Låneopptak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta et lån på inntil kr 200.000.

Lånebetingelser: Styret bestemmer vilkårene for lånet, inkludert rente, løpetid og sikkerhet.

Lånet skal brukes til vedlikehold, økt likviditet, og uforutsette kostnader.

Styret har iløpet av det siste året gjort følgende:

Fornyet bunnledning
Utbedret EL i kjeller
Byttet hovedstoppekran, med tilhørende ledningsnett i kjeller
Utbedret feil og mangler i brannvernsystem

Dette har ført til gjentatte kapitalinnkrevninger, som styret syns er en krevende prosess. Derfor ønsker vi å øke likviditeten. Dette innebærer en økt felleskostnad på 2000kr pr måned, som tilsvarer gjennomsnitlig 190kr pr boenhet.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å låne 200 000kr i tilegg på allerede nåverende lån.

Låneopptak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta et lån på inntil kr 200.000.

Styrets innstilling: Lånet skal brukes til vedlikehold, økt likviditet, og uforutsette kostnader.

Styret har iløpet av det siste året gjort følgende:

Fornyet bunnledning
Utbedret EL i kjeller
Byttet hovedstoppekran, med tilhørende ledningsnett i kjeller
Utbedret feil og mangler i brannvernsystem

Dette har ført til gjentatte kapitalinnkrevninger, som styret syns er en krevende prosess. Derfor ønsker vi å øke likviditeten. Dette innebærer en økt felleskostnad på 2000kr pr måned, som tilsvarer gjennomsnitlig 190kr pr boenhet.

5.3 Salg av felles boder i trappeløp

Det er i dag 4 boder i trappeløpet som deles mellom andelseiere for hver etasje.
Det kan anses som lite effektivt ifm fordeling areal i boden.

Forslag:
Bodene seksjoneres til enkelte interesserte andelseiere som får enerett til arealet, og at dette blir andelseiers egen eksklusivt areal. Dette vil kreve litt advokat bistand for å overføre arealet til riktig boenhet og rapportere dette til plan & bygg. Pris per bod diskutere etter vedtak, og i samråd med megler/advokat, og meldt interesse per andelseier.

Fordeler:
Arealet vil ikke lenger være borrettslagets vedlikeholdsplikt. Andelseiere som får

boden vil da få økt felleskostnader og betale en høyere andel i forhold til arealbrøk. Salget av bodene vil øke EK for borrettslaget.

Brl. §8-9 krever 2/3 flertall av de oppmøtte for salg av bodareal.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Thomas Kjensli (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Bernt Kåre Epland Johannessen (Stiller ikke til gjenvalg)

Ny varamedlem må utnevnes

6.3 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Sasan Chegini (stiller til gjenvalg)

Ulrik Topholm Jepsen (stiller ikke til gjenvalg)

Espen Krokengen (stiller til valg som styremedlem)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 26.02.2025

Styret i Falsens gate 22 Borettslag

Styreleder, Thomas Kjensli
Styremedlem, Sasan Chegini
Styremedlem, Ulrik Topholm Jepsen
Varamedlem, Bernt Kåre Epland Johannessen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Falsens gate 22 Borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Thomas Kjensli
Styremedlem, Sasan Chegini
Styremedlem, Ulrik Topholm Jepsen
Varamedlem, Bernt Kåre Epland Johannessen

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på fg22.borretslag@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Falsens gate 22 Borettslag

Falsens gate 22 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930578061. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 10 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Falsens gate 22 Borettslag har ikke egen vaktmester/portner. Styret gjør mindre oppgaver i egen regi. Større oppgaver utføres av ekstern leverandør ved behov.

Toma ivaretar oppgavene knyttet til trappevask
Renholdet skjer hver 2 uke.

Bredbånd, kabel-tv

Falsens gate 22 Borettslag har avtale med Global Connect for leveranse av fiber.
Har du nylig flyttet inn til bygget, anbefaler styret at du oppdaterer kundeinformasjon via Global Connect (kundeservice)

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, bestilles via Styret.

Bygget har også digital nøkkel via Unloc.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Falsens gate 22 Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll Brannalarmsystem
- Årskontroll Sprinkelssytem

Forsikring

Eiendommen til Falsens gate 22 Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 92874576.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

de siste årene:

2017/2018
Nye Vinduer
Nye inngangsdører

Nytt yttertak ifm nyetablerte loftsleiligheter

2023/2024:

-Bunnledning er fornyet gjennom rør i rør
-utbedret feil og mangler på sprinkel anlegg
-utbedret feil og mangler brannalarmsystem
-utbedret og gjennomgått felles elektrisk anlegg i kjeller
-byttet hovedstoppekran til bygget
-fornyet vannledning i kjeller (ikke bunnledning og oppover til leilighetene)

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 7 styresaker. Styret har i perioden hatt fokus på: Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

15.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Falsens gate 22 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	630 579	464 864	498 748	553 681
Sum		630 579	464 864	498 748	553 681
Sum		630 579	464 864	498 748	553 681
Forretningsførsel og revisjon	2	75 220	32 429	0	45 000
Lønn og honorar	3	0	0	0	20 000
Vedlikehold	4	190 920	64 041	126 000	80 000
Eksterne tjenester	5	45 970	85 344	65 000	40 000
Kabel-tv og bredbånd		25 130	0	32 400	46 000
Forsikring		45 998	63 871	67 851	72 000
Kommunale avgifter		85 306	68 406	80 000	103 500
Brensel og strøm		12 855	50 220	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	6	36 868	19 923	15 000	5 000
Tap o.l		-8 939	0	0	0
Sum		509 327	384 234	406 251	431 500
Driftsresultat før individuell innbetaling		121 252	80 630	92 497	122 181
Driftsresultat etter individuell innbetaling		121 252	80 630	92 497	122 181
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	3 623	924	0	0
Rentekostnad	8	77 772	54 550	68 295	67 087
Andre finansposter	9	-2 012	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-72 137	-53 626	-68 295	-67 087
Årsresultat	10	49 115	-463 638	24 202	55 094
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-13 546	-8 421	-16 053	-23 317
Opptak lån		0	1 000 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	0	-485 146	0	0
Endring i disponible midler	10	35 569	42 795	8 149	31 777

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	10 019 246	10 019 246
Påkostninger	14	41 480 754	41 480 754
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		51 500 000	51 500 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 792	12 841
Forskuddsbetalte kostnader	11	71 512	45 998
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		115 078	60 288
Innestående på særvilkår		37 024	5 339
Sum omløpsmidler		228 406	124 466
SUM EIENDELER		51 728 406	51 624 466

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		80 000	80 000
Annen egenkapital 1.1		12 886	476 524
Årets resultat	10	49 115	-463 638
Sum egenkapital		142 001	92 886
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	978 033	991 579
Borettsinnskudd	13	50 508 330	50 508 330
Sum langsiktig gjeld		51 486 363	51 499 909
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 947
Leverandørgjeld		95 619	25 701
Påløpne renter		0	3 023
Annen kortsiktig gjeld		4 423	0
Sum kortsiktig gjeld		100 042	31 671
Sum gjeld		51 586 405	51 531 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 728 406	51 624 466

Oslo 31.12.24
Styret i Falsens gate 22 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Thomas Kjensli	Ulrik Topholm Jepsen	Sasan Chegini
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	442 049	297 191	382 000	415 277
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	117 673	0	0
3607 Renter og avdrag	84 360	0	84 348	90 404
3625 Inntekt bredbånd	43 600	0	32 400	48 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	60 570	50 000	0	0
Sum	630 579	464 864	498 748	553 681

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	68 016	6 616	0	35 000
Annen regnskapsførsel	7 204	0	0	10 000
Sum	75 220	6 616	0	45 000

Revisjon ble avholdt første gang i 2023. Revisjon gjelder i sin helhet revisjonshonorar.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.
Styrehonorar vedtas på etterskudd. Det ble ikke vedtatt noehonorar for perioden 2023 - 2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	36 504	54 548	100 000	80 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	154 416	9 493	0	0
6632 Brannsikring	0	0	26 000	0
Sum	190 920	64 041	126 000	80 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	51 144	15 000	0
6360 Renhold	38 238	34 200	50 000	25 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 732	0	0	15 000
Sum	45 970	85 344	65 000	40 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	480	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	2 306	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	520	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 138	3 801	5 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 687	3 571	0	0
7772 Andre gebyrer	8 939	7 500	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 584	2 265	10 000	5 000
Sum	36 868	19 923	15 000	5 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	3 623	924	0	0
Sum	3 623	924	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 2320.70.39705	77 772	54 445	68 295	67 087
8159 Andre rentekostnader	0	105	0	0
Sum	77 772	54 550	68 295	67 087

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-2 012	0	0	0
Sum	-2 012	0	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	92 795	50 000
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	49 115	-463 638
Opptak av langsiktig lån	0	1 000 000
Avdrag langsiktig lån	-13 546	-8 421
Endring av bygningsverdi	0	10 019 246
B. Årets endring i disponible midler	84 685	55 681
C. Disponible midler 31.12	128 364	92 795

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	67 922	45 998
1749 Forskuddsbetalte kostnader	3 590	0
Sum	71 512	45 998

Note 12 - Lån

Kreditor:	SpareBank1 Hallingdal Valdres
Lånenummer:	23207039705
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	18.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	991 579
Avdrag i perioden:	13 546
Lånesaldo 31.12:	978 033
Saldo 5 år frem i tid:	843 694

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 23207039705	1	158 801	158 801
	1	148 412	148 412
	2	90 531	181 062
	2	89 047	178 094
	2	84 595	169 190
	1	83 111	83 111
	1	59 365	59 365

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Borettsinnskudd

Det er etablert pant i borettslagets eiendom for borettsinnskuddet pålydende kr 55 000 000j, jfr Borettslagsloven § 2-11 (1).

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 500 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 500 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	51 500 000

Antatt levetid i år :

Note 15 - Bygninger

Bygningen avskrives ikke da styret er av den oppfatning at bygget er gjenstand for tilstrekkelig vedlikehold til at avskrivninger ikke er nødvendig.

Resultat og balanse med noter for Falsens gate 22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Falsens gate 22 Borettslag

Styreleder	Thomas Kjensli (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Sasan Chegini (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ulrik Topholm Jepsen (sign.)	28.04.2025

Moss Revisjonskontor AS
rune madsen · iren juliussen · aurang zeb rauf
statsautoriserte revisorer / statsautoriserte regnskapsførere

Til generalforsamlingen i Falsens gate 22 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Falsens gate 22 Borettslag som viser et overskudd på kr 49 115. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighets-standarder) 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 (ledelsen) og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: Y8AKR-LFWD4-1Z08Q-EUCMH-BF4L5-I6ULP

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 for MKE, 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

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

(Elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y8AKR-LFWD4-1Z08Q-EUCMH-BF4L5-I6ULP

PENNEO

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

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

Madsen, Rune
Partner
På vegne av: Moss Revisjonskontor AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916
IP: 62.101.xxx.xxx
2025-04-29 16:56:31 UTC
bankID

Madsen, Rune
Statsautorisert revisor
På vegne av: Moss Revisjonskontor AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1213916
IP: 62.101.xxx.xxx
2025-04-29 16:56:31 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y8AKR-LFWD4-1Z08Q-EUCMH-BF4L5-I6ULP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Falsens gate 22 Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Falsens gate 22 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Josefine Høeg Sørensen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Under orientering av budsjett kom andelseier Ulrik inn i møtet kl. 17.18

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Josefine Høeg Sørensen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sasan Chegini valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 20 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Orientering fra styret om arbeider utført i 2024.

Nabogården pusser opp og gjør en full rehabilitering, de har pigget ned all murpuss. Mye støv på vinduer i vårt borettslag. Hvis noen har problem med støv og annet kan styret ta direkte kontakt med prosjektleder.

Spørsmål fra nabogård om å ta bort gjerdet i bakgården og skape et mer åpent rom mellom bygårdene. Positiv forsamling. Innspill om at vedlikeholdsansvar må fordeles.

Styret har kontaktet byantikvaren vedrørende utskiftning av inngangsdøren som er i dårlig forfatning. Styret sender søknad for bidrag til å restaurere døren.

Børre Brekka viser plantegning for oppussing av stallen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å bytte revisor til Blåberg AS.

Enstemmig vedtatt

5.2 Forslag fra styret om låneopptak

Vedtak:
Generalforsamlingen i Falsens gate 22 Borettslag 930578061 har i dag vedtatt å gi styret fullmakt til låneopptak på inntil kr 200.000 til vedlikehold og sikre likviditet.

6 stemte for, 2 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

5.3 Salg av felles boder i trappeløp
Det ble diskusjon om hvordan salg av felles boder skal håndteres i praksis.

Vedtak:
Styret trekker saken og arbeider videre med forslaget. Tas opp ved ny ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Thomas Kjensli ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Henrik Skjæveland ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Sasan Chegini og Espen Krokengen ble valgt for 2 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.59

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Thomas Kjensli for 2 år
- Styremedlem: Espen Krokengen for 2 år
- Styremedlem: Sasan Chegini for 2 år
- Varamedlem: Henrik Skjæveland for 1 år

Protokoll for Falsens gate 22 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Josefine Høeg Sørensen (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Sasan Chegini (sign.)	05.05.2025

VEDTEKTER FOR FALSENS GATE 22 BORETTSLAG

Vedtatt ved borettslagets stiftelse 30.11.2022

§1

Falsens gate 22 Borettslag er et borettslag som eier eiendommen gnr. 228 bnr. 18 i Oslo kommune.

Lagets har forretningskontor i Oslo.

§2

Laget består av 10 andeler. Hver andel har et pålydende på NOK 5.000. Samlet andelskapital er NOK 50.000.

§3

Borettslagets styre skal ha minst tre og høyst seks medlemmer.

§4

Følgende saker skal drøftes på ordinær generalforsamling:

Borettslagets årsregnskap

Styrets årsmelding

§5

Ved borettslagets stiftelse er bakbygningen og deler av første etasje registrert i Oslo kommune som i bruk til kontorformål. Eieren av disse arealene er etter eget skjønn berettiget til å beholde dagens formål og bruk, men også å søke bruksendring til boligareal samt rammetillatelse, og til å gjøre de fysiske tiltak som er nødvendig for å ta arealene i bruk som bolig. Kostnadene til dette bæres av eieren av arealene. Borettslaget og de øvrige andelseierne plikter å tåle de praktiske ulempene som ombygging vil føre med seg i byggeperioden.

§6

De to loftsleilighetene er byggemeldt og godkjent med egen utleiedel. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

§7

Eier av bakbygget har rett til å ha utemøbler utenfor eget inngangsparti. Øvrige andelseiere må ikke bruke arealet rett utenfor inngangsdøren eller vinduene til bakbygget til plassering av gjenstander, slik som sykler, møbler, grill, eller lignende.

§8

Eier av bakbygget skal ha eksklusiv rett til bod med tilgang fra bakgården. For øvrig fordeles boder i fellesarealet av styret.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven.

HUSORDENSREGLER FOR FALSENS GATE 22 BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelse av borettslaget, desember 2022.

Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelshavere eller brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11. Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Orden

Den enkelte andelshaver plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter andelshaveren å holde orden på og sørge for stell av utearealer som hører til andelshaverens bruksenhet.

Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt.

Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero.

Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom de kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må kun skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. All høy musikk er forbudt mellom kl. 17 og 18.30 samt når det skal være alminnelig nattero. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Dyrehold

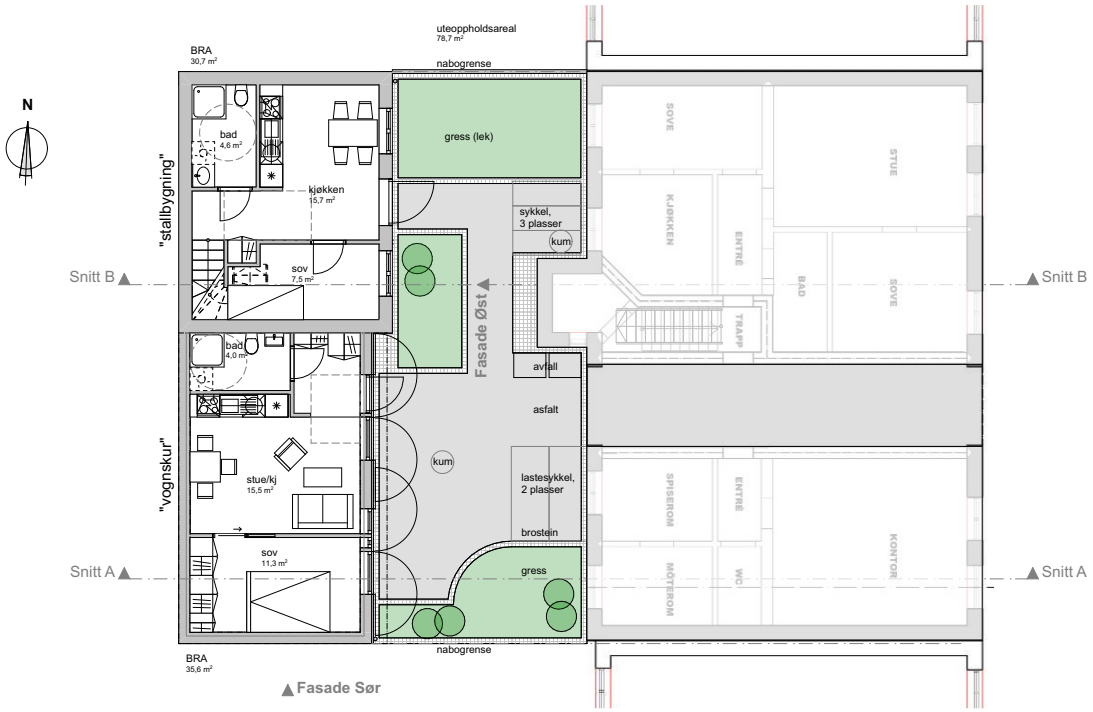
Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11.

Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av borettslagslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.



1. etasje 1:100

Prosjekt:

Falsens gate 22
GRN/228 BNR/18
BRUKSENDRING

Fase:

RAMMESØKNAD

Tiltakshaver:

Børre Brekka
Bekkedalsveien 16B
3770 Kragerø

Dato: 02.05.2024

Målestokk 1:100/A3

A	281124	justert planløsning i vognskur og utomhus

Prosjekterende:

tanja
SIVILARKITEKT vardund as
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning: Plan 1

Tegningsnr.: A20-02

Rev: A

VIT AS
Per Kvibergs gate 12
0478 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.09.2022
THOR ANDERS HOVLAND AUSTAD	201517423 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

Adresse:	FALSENS GATE 22 A-B	Eiendom:	228/18/0/0
Tiltakshaver:	FALSENS GATE 22 AS, c/o Armana AS	Søker:	VIT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Falsens gate 22 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft, mottatt 17.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517423			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		11.12.2015	2/9
Plan 4 etasje - som bygget	AAF 20-001	04.08.2022	8/16
Plan loft - som bygget	AAG 20-001	04.08.2022	8/17
Takplan - som bygget	AAH 20-001	04.08.2022	8/18
Snitt A-A - som bygget	AAO 20-203	04.08.2022	8/19
Fasade vest - som bygget	AAO 20-201	04.08.2022	8/20
Fasade øst - som bygget	AAO 20-202	04.08.2022	8/21

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
FALSENS GATE 22 AS, c/o Armana AS, Henrik Bulls veg 48, 2069 JESSHEIM

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bratland Ola
Falsens gate 22

0556 OSLO

Nilsen, Jan Tore
Hagegata 27

0653 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940037180	94/75986

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	22. desember 1994

Arbeidssted : 228/0018 Falsens gate 22
Byggherre : Bratland Ola, Falsens gate 22, 0000
Arbeidets art: HEVING AV FRONT PÅ YTTERVEGG

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 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 Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 572
1925
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument I

angående innredning av verksted i gt. stall og garasje i gt.

på matr.-nr. 22 Tatsiusgate

Innlevert 18 juni 1925 Attestert 15/2-27

(Dupliksalet sendt brandskyet)

Anmeldes Oslo kommune

Oslo den 19de juni 1925

572/25

H. Pettersen

Anmeldelsen kan ikke anbefales imøtekommet.

Oslo helseråd 27/6 1925

Eller fungerende

L. Dixon

OSLO HELSERÅDS
J.No. 966
1925
REGISTRATUR

572/1925

Sigurd Bay

Vi h.t. ovenstående postkvittering kan anmeldelsen ikke godkjennes.

Oslo 30/6 25.

Tilsyn paa dugl. fra R.t. 1/3 25.

H. Pettersen

Arnesdalen 9b

BYGNINGSRÅDET
Sak-No. 629
1928
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av verksted i stall

på matr.-nr. 24 Falsengata

Innlevert 5 mai 1928 Attestert 11/5-28

Undertegnede Arb. herved

Oslo den 5 mai 1928

629/1928

H. Pettersen

Tiltrædes hr. byggningssjefen.
Intet å bemerke.

Oslo helseråd 7/6 1928
Eller betryggelse

629/1928

A. Diesen

Ad. I. til vinstilling.

10/5 28.

H. Pettersen

Innstilles til godkjennelse.
10/5-28

Stadskaptainen.

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Sammenslåing av leiligheter, innr. bad og WC. samt bruksendring fra bolig til kontor i 1.etg.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Falsens gate 22		**85/4363**

Byggherre

Ola Bratland
Falsens gate 22

0556 OSLO 5

Ansvarshavende

Børre Eriksen
Gladengvn. 14

0661 OSLO 6

An/tfn

Dato **14.nov.1986**

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

Det bemerkes at det under arbeidets gang ikke er foretatt påbudt varsling for kontroll . Kontrollen har derved ikke kunne utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skl. C-16. ANDVORD.

C. J. No. 620 ⅞.
7 Bilag.

Anmeldelses
Situationsplan
Skitsela
Beregning
3 Tegninger
Skitsela 4/5 97.

1317/97 - 1462/97

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Stald og Vognskjul.

paa Matr.-No. 22 Solvangade.

Indleveret 31te Januar 97 Attesteret

Ovenstaaende Document anbefales med Anmodning om at gjøre vor Hensyn bekjendt den med Hensyn til Tomtens Størrelse, Tomtens og Nabogrundens Reguleringshøidekommissionen eller paatrykkende Forholdes e. s. v. er regel at bemærke.

Christiania den 2den januar 1897.

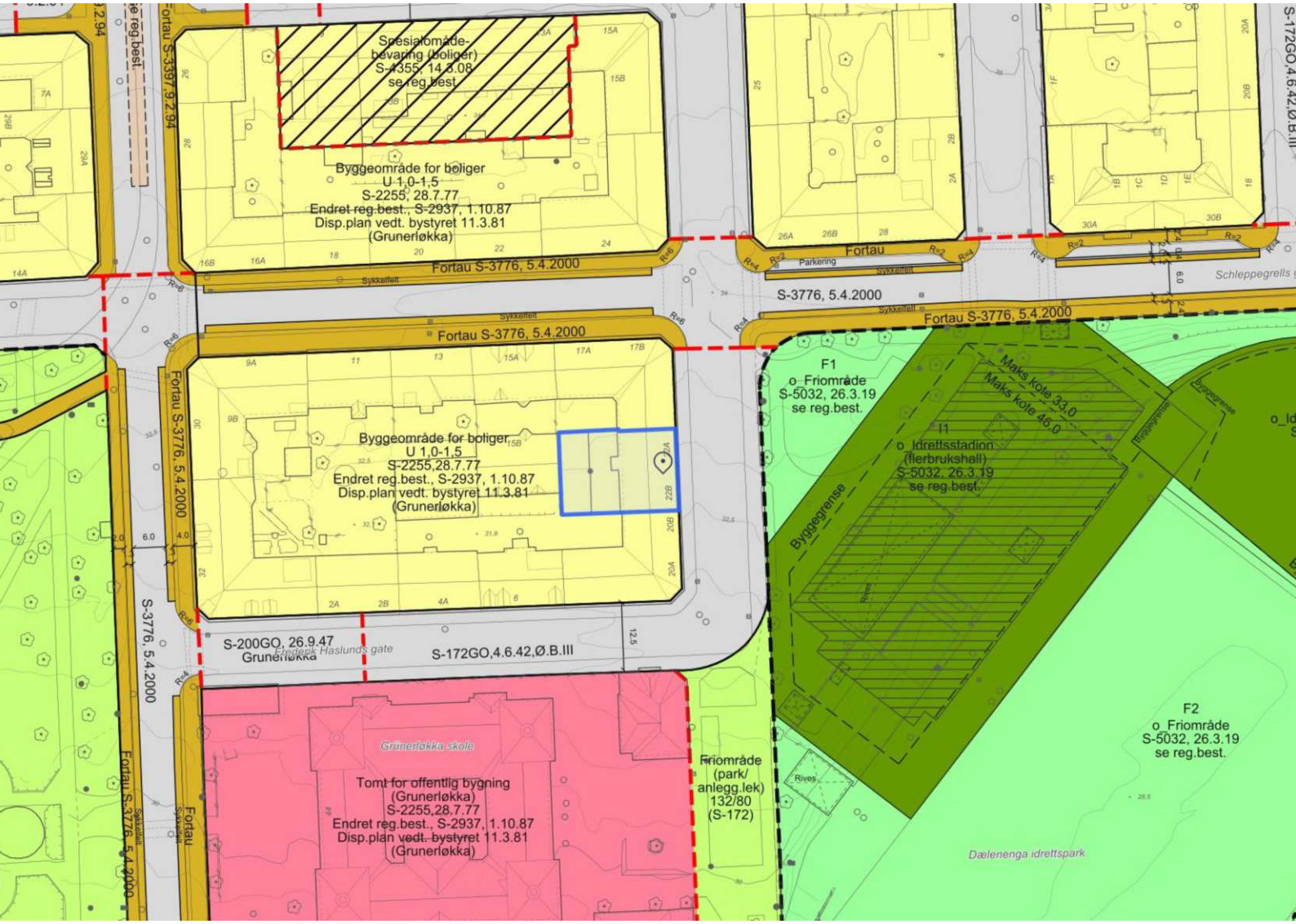
p. B. Langes Enke.
M. Knudsen

Intet at bemærke
d. 4/1 1897.
Theodor Gallis.

Overendes den andet Sundhedskommission.
Christiania, den 4de januar 97.
B. Aaley

Efter Tegningen at dømme skulde Tomten ikke blive mindre end at saa stort Tværsnit, at der inde i dette kan lægges en Cirkel med 250 Diameter. Ventilationsrøiken for øverste Etage bør have mindst 10 dm² Tværsnit. Luftskakten, der bør være gjennemgaaende. Hele Skabet med Undtagelse af den Del, der ligger over Ringen maa konstrueres saaledes (af Beton eller Klinker muret i Cement) og gaa tæt til Ringen. Ventilationsrøiken bør have et Tværsnit af 1den 2for mindst Fjr. Skakten maa konstrueres vandtæt og bør ikke have større Rumfang end 5 m².
Christiania Sundhedskommission 5 januar 1897.

Efter Tegningen i d. Skitsebl.
Indkommen 3/6 97.
I Anledn. fra Anmeldelsen 3/6 97.


Spesialområde-
bevaring (boliger)
S-4355, 14.3.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
Fortau S-3776, 5.4.2000
Sykkelfelt
Fortau
Parkering
S-3776, 5.4.2000
Byggeområde for boliger,
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
S-200GO, 26.9.47
Grunerløkka
Fredensk Haslunds gate
S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
S-3776, 5.4.2000
Fortau S-3776, 5.4.2000
Grunerløkka skole
Tomt for offentlig bygning
(Grunerløkka)
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
Friområde
(park/
anlegg.lek)
132/80
(S-172)
F1
o_Friområde
S-5032, 26.3.19
se reg.best.
Maks kote 33.0
Maks kote 46.0
I1
o_Idrettsstadion
(flerbrukshall)
S-5032, 26.3.19
se reg.best.
Byggegrense
F2
o_Friområde
S-5032, 26.3.19
se reg.best.
Rives
Dælenenga idrettspark
Schleppegrells

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

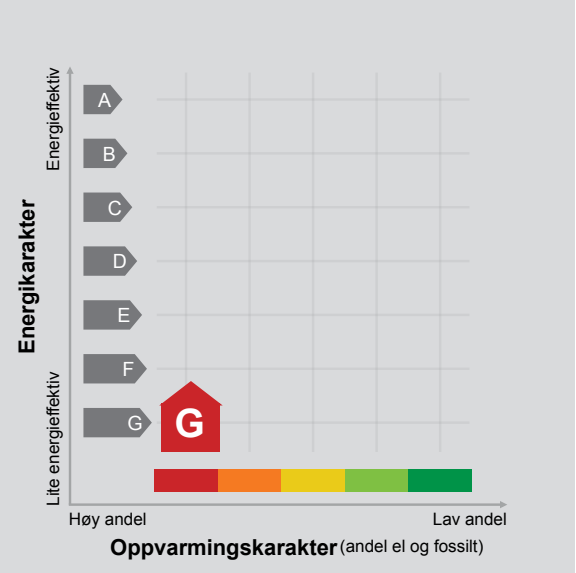
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Falsens gate 22D
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81362181
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190332
Dato	14.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Falsens gate 22 B, 0556 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 18, andelsnr. 10 i FALSENS GATE 22 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250219

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Henrik Nylænder Nilsen

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 09 514

E-post: henrik.nylaender.nilsen@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.
