PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

FALLANVEIEN 30B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart

Ferdigattester + tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Selveierleilighet
Fallanveien 30 B
0495 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 26/10/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:75, Bnr: 963
Hjemmelshaver:	Eibo Invest As
Seksjonsnummer:	55
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1974
Tomt:	6912 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	24.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Ikke aktuelt.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater. Asfaltert internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg over 8 etasjer, samt kjeller.
Grunnmur, bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong.
Fundamentert til antatt faste/stabile masser.
Yttervegger utvendig kledd med fasadeplater, stående trepanel og teglstein.
Flatt tak tekket med takmembran/asfaltplater. Taket er ikke besiktiget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 4-roms selveierleilighet godt beliggende på Kjelsås i bydel Nordre Aker. Boligen ligger i et veletablert boligområde med rolige og barnevennlige omgivelser.
Fra boligen er det kort avstand til det viktigste av service- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til skole og barnehager.

Innvendig fremstår boligen som ny. Boligen har nylig blitt fullstendig modernisert og oppgradert på samtlige overflater og med to nye bad samt nytt kjøkken.
Boligen disponerer egen vestvendt terrasse på ca. 12 kvm. med gode sol- og utsiktsforhold.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,33 m
God planløsning
OBOS er forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring Asa med polisenummer 83010040.
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med panelovner.
Varmekabel i gulv på baderommene.
Peisovn i stuen.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler montert i tak i entré.

Parkering:
Med boligen følger det en biloppstillingsplass (merket med nr. 55) i felles garasjeanlegg.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Megleropplysninger datert 23.10.2025.
Årsberetning avholdt i 2025 og protokoll til denne.
Vedtekter og husordensregler.
Byggesakstegninger datert 15.03.1972.
Ferdigattest boligblokk datert 11.06.1975.
Ferdigattest for nettstasjon på tomt datert 04.12.1974.
Ferdigattest ventilasjon datert 02.02.1977.
Ferdigattest isolering og teglforblending datert 12.05.1997.
Ferdigattest modernisering av heis datert 04.11.2005.
Div. dokumentasjon fra selger ifm. utførte arbeider.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på baderom. Øvrige rom med hvitoljet fiskebensparkett.
Vegger: Flis på baderom. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak. Utstrakt bruk av downlights.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligens planløsning er omgjort ift. fremvist byggesakstegning datert 15.03.1972.
1. Kjøkken er flyttet ut til stuen.
2. Vegg mellom tidligere soverom og kjøkken er tatt bort, soverom er utvidet.
3. Det er etablert et bad til i boligen med adkomst fra entré.
4. Opprinnelig bad er utvidet i lengden og det er etablert adkomst fra soverom.
5. Det er flytte på vegger i et soverom og etablert garderobe i entré.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 5.269,- og inkluderer varmt vann, garasje, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 27.738,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 23.10.2025

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
7. Etg.	104			12	104	
5. Etg.		4				
2. etg.		2				
SUM BYGNING	104	6		12	104	
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, to bad, tre soverom og entré.

BRA-e:

Bod i 5. etg. målt til ca. 4 kvm.
Bod i 2. etg. målt til ca. 2 kvm.

Bodene er merket med nr. 55.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av terrasse målt til ca. 12 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ingen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

26/10/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad soverom

TG 0 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med skillevegg i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av modulskap med skuffer og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri.
Veggmontert speil med backlight.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

TG 0 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble registrert lokalt dårlig fall til sluk i dusjsonen. Forholdet gir lokal TG2.

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk i dusjsonen med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det er fremvist dokumentasjon for membran datert 09.08.2025 utført av Bad og Membran AS

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



1.2 Bad entre

TG 0 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med skillevegg i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av modulskap med skuffer og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri.
Veggmontert speil med backlight.
Vegghengt klosett.

Det er etablert vaskenisje med opplegg til vaskemaskin, delt av med skyvedører med speil.

Merknader: Ingen merknader.

TG 0 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble registrert lokalt dårlig fall til sluk i dusjsonen. Forholdet gir lokal TG2.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 0 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk i dusjsonen med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det er fremvist dokumentasjon for membran datert 09.08.2025 utført av Bad og Membran AS

Merknader: Ingen merknader.



2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

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

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

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

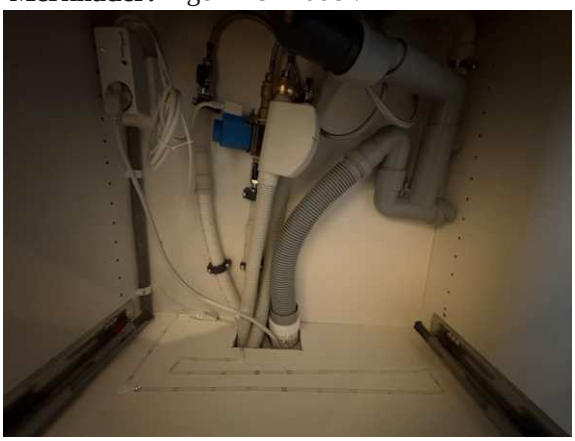
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

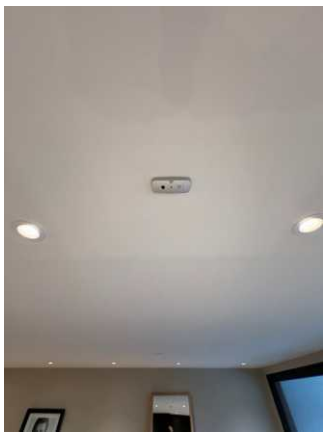
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra HTH. Installert i 2025.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Sorte fronter med tremønster på over- og underskap.
Benkeplate i kompositttstein med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.
Det er montert komfyrvakt til platetopp.

Merknader: Ingen merknader.





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 0 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som nytt.
Det er nylig gjennomført vesentlige oppgraderinger og fornyelser på samtlige overflater.

Merknader: Det ble målt høydeavvik på 1,3 cm på gulv i stue over hva standarden tillater (mer enn 1 cm over 2 m lengde).
Slike avvik er ikke uvanlig i slike boliger mht. alder og datidens byggeskikk.

4. Vinduer og ytterdører

TG 0 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2025.
Ytterdør av tre og med kikkehull. Brannklassifisering B-30 og produksjonsår 1973.

Merknader: Ytterdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdet gir lokal TG2.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen vestvendt terrasse målt til ca. 12 kvm.
Undergulv av støpt betong.
Terrassebord som toppgulv.
Det er montert utelys og elektrisk markise.

Merknader: Høyde på rekkverk ble på terrassen målt til ca. 58 cm.
Kravet er 100 cm der fallhøyden er under 10 m og 120 cm der fallhøyden er over.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 0 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra 2025.
Klosett med sealingbag (lekkasjevann føres ut bak klosett).

Fordelerskap med stoppekraner plassert på vegg i baderom. Synlig lekkasjerør og utløp på vegg via ventil.

Det er fremvist dokumentasjon på utførte arbeider datert 25.07.2025.

Merknader: Ingen merknader.




Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmt vann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1974
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer.
Avtrekk via ventiler i tak på baderommene.
Ventilator med kullfilter (integrert i platetopp) på kjøkken.

Til info:
Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i energitap, ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ingen merknader.




7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2025

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

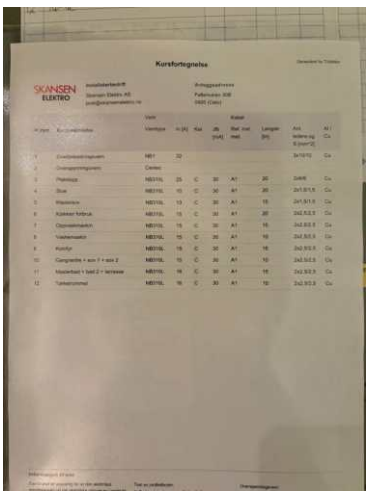
Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedsikring på 3 x 32 ampere.
Det er montert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 240V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.
Slukrister er synlig tilkoblet jording.

Hele anlegget er fornyet. Det er fremvist samsvarserklæring datert 23.10.2025, utført av Skansen Elektro.

Merknader: Ingen merknader.



©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251361

Selger 1 navn
Jon Ivar Haldorsen

Gateadresse
Fallanveien 30B

Poststed	Postnr
Oslo	0495

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: 0

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: 38251361

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og menbraner AS har lagt membran på badet, Norsk Rørservice AS har gjort alt av rørleggerabeid, Skansen Elektro AS det elektriske, og Din Håndverker AS har utført støp og flislegging.
Arbeid utført av	Bad og membraner AS, Norsk Rørservice AS, Skansen Elektro ASDin Håndverker AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad og membraner AS, lagt sveisemembran på begge badene, med membran inn i klemring til nye sluk. Dette foreligger det dokumentasjon på.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Alt av vannrør og avløp til kjøkken og begge bad er lagt nytt i 2025 av Norsk Rørservice AS, Det er rør i rør og fordelerskap, samt waterguard på kjøkkenet. FDV dokumentasjon på dette foreligger
Arbeid utført av	Norsk Rørservice 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

Beskrivelse	Sameiet arbeider med å kartlegge behov for utbedringer av terrasser da det har vært en del lekkasjer de siste årene. Samtidig ligger det også i sameiets planer å gjøre utbedringer av dekket mellom torg og garasje. Det er ikke avklart i hvilket omfang dette skal utføres og det er heller ikke bestemt når det skal utføres. Kostnadsrammen er heller ikke kjent p.t.

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

Beskrivelse	Noe dårlig trekk på tidligere peis i følge forrige eier. Det er innstallert ny peisovn i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det meste av det elektriske anlegget er byttet ut og fornyet i 2025.
Arbeid utført av	Skansen Elektro 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

Beskrivelse	Sluttkontroll er utført av Skansen Elektro AS etter endt arbeid, ref. samsvarserklæringen.

Document reference: 38251361

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader er montert på tilhørende garasjeplass nr. 55

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: Lagt nye terrassebord på terrassen.

Arbeid utført av: DIn Håndverker 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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann i forbindelse med dette 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

Beskrivelse: Sameiet arbeider med å kartlegge behov for utbedringer av terrasser da det har vært en del lekkasjer de siste årene. Samtidig ligger det også i sameiets planer å gjøre utbedringer av dekket mellom torg og garasje. Det er ikke avklart i hvilket omfang dette skal utføres og det er heller ikke bestemt når det skal utføres. Kostnadsrammen er heller ikke kjent p.t.

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

Document reference: 38251361

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251361

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: 38251361

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

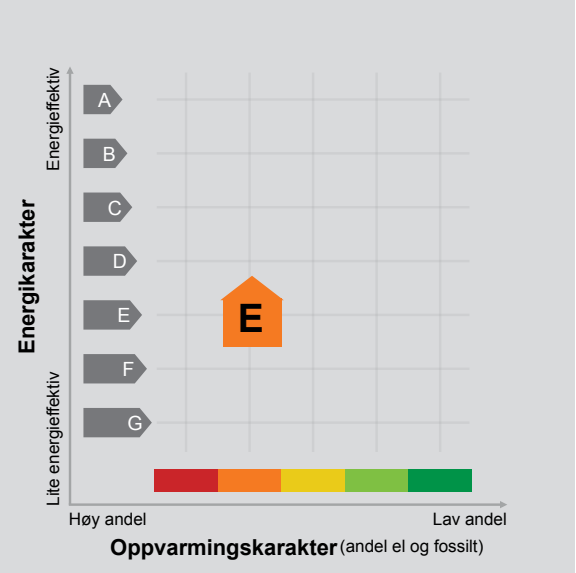
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Ivar Haldorsen	b131c40621350f55d7b290a6b2c963c29970fad6	25.10.2025 18:01:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251361

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fallanveien 30B
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	963
Seksjonsnummer	55
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80830580
Bruksenhetsnummer	H0703
Merkenummer	Energiattest-2025-184011
Dato	25.10.2025



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)

- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

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: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Fallanveien 30B

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	12 min 1.1 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	21 min 1.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	24 min 2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

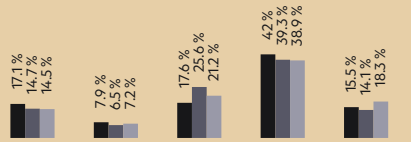
BARNEHAGER

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.5 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kjelsås	3 min
Coop Prix Marsveien	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås østre/Myrerskogen	2 532	1 168
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

SPORT

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

«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

— Sitat fra en lokalkjent

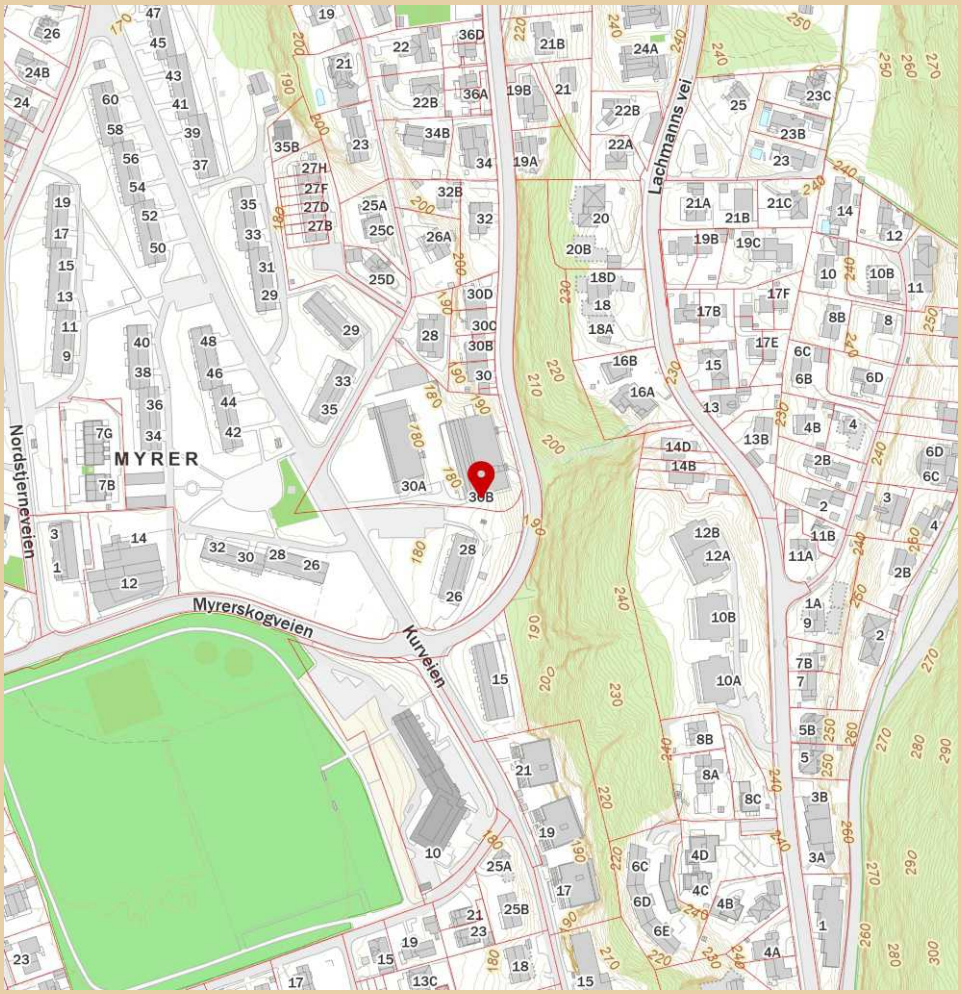
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: fallanveien 30b . Vår ref.: 7370-1-55 Dato: 23.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fallanveien 30
Organisasjonsnr:	975506274
Seksjonseier:	Eibo Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	55
Adresse:	Fallanveien 30 B, 0495 OSLO
Seksjonsnummer:	55
Gnr.	75
Bnr.	963

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83010040.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 269,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 269,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 411,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	27 738,-

Gjeld: 0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

SAMEIET FALLANVEIEN 30

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

OSLO – 2017

KAP. I - ETABLERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KAP III - BESLUTNINGSMYNDIGHET

(Jf. Esl. kap. V)

§ 21 Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For dette sameiet gjelder også følgende særlige bestemmelser om myndighet:

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

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

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

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

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

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

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

a) Årsberetning fra styret.
b) Regnskap med revisjonsberetning, inkl. eventuell ansvarsfrihet for styret.
c) Vedlikeholdsplan og eventuelle andre saker som har budsjettmessige konsekvenser av betydning.
d) Budsjett for inneværende år.
e) Eventuelle andre saker som legges frem av styret og/eller som seksjonseiere har krevet tatt opp, og som er blitt presentert for styret skriftlig innen den frist som styret har meddelt for innlevering av slike saker,
f) Valg av styreleder, øvrige styremedlemmer, eventuelt revisor og eventuelt andre valgte tillitsmenn. Bare fysiske personer som er seksjonseiere og myndige kan velges som styreleder/styremedlemmer. Såfremt ingen slik seksjonseier vil påta seg å være styreleder, kan styreleder innleies for inntil ett år av gangen.

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

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

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

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

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

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

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

KAP. VI - REGNSKAP OG REVISJON

(Jf. Esl. kap. VII)

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

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

KAP. VI - ENDRINGER I VEDTEKTENE - INFORMASJON

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FALLANVEIEN 30

Gjeldene fra 28.03.2017

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

1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

2 SIKKERHETEN I SAMEIETS BYGNINGER

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

3 TERRASSENE

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

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

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

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

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

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

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

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

4 TRAPPER, TRAPPEREPOSER OG KORRIDORER

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

5 BODER OG KJØLEROM

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

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

6 DØRER

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

7 FELLESVASKEROMMENE

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

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

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

8 BADSTUENE

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

9 AKTIVITETER SOM GIR STØY FOR NABOENE

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

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

10 TORVET OG ØVRIGE UTENDØRS FRIAREALER

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

11 UTENDØRS PARKERING

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

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

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

12 BRUK AV GARASJEANLEGGET

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

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

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

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

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

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

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

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

13 SYKKELPARKERING

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

14 SØPPELSJAKTENE M. V.

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

15 OPPBEVARING AV PRIVATE GJENSTANDER I SAMEIET

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

16 RÅD OG VEILEDNING OM VENTILASJON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17 RÅD OG VEILEDNING OM PEISER

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

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

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

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

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

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

18 Forbud mot installasjon av antenner

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

19 Regler for endring av størrelse hovedsikring

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

SAMEIET FALLANVEIEN 30

0495 OSLO

Rundskriv 06 - 2025 Oslo, 25.03.2025

Innkalling til årsmøte

Til seksjonseierne i Sameiet Fallanveien 30

Velkommen til årsmøte, onsdag 9. april 2025 kl. 19.00 - Møterommet i garasjeanlegget.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser din interesse for Sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Sameiet erfarer dessverre lav oppslutningen til å bidra til styrearbeid. Styret gjør derfor oppmerksom på at alternativet til seksjonseierdrevet styrearbeid, er å engasjere profesjonelle styrerepresentanter som vil gi kraftig økning av felleskostnadene.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer, et annet medlem av seksjonseiers husstand eller leietaker, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registrering skjer ved inngangen:

- Navn
- Seksjonsnummer

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Fallanveien 30
avholdes onsdag 9. april 2024 kl. 19.00 - Møterommet i garasjeanlegget.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag vedlagt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av Styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
D) Styremedlem Gjermund Thoner ikke på valg.
E) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
F) Varamedlem Tove Kristin Bratberget ikke på valg

Oslo, 25.03.2025

Styret i Sameiet Fallanveien 30

Finn Fagervik /s/
Gjermund Thoner /s/
Astri Eggen /s/
Lise Marie Gundersen /s/

Etter at årsmøtet er avsluttet, inviterer det nye styret til et informasjonsmøte.

VEL MØTT!

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Forslag: Astri Eggen

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Oppsummering fra registrering

C) Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Valg av protokollfører.
Forslag til vedtak:
Arvid B. Smith

Valg av én eier til å signere protokollen.
Forslag til vedtak:
Protokollvitne velges via benkeforslag.

D) Godkjenning av møteinnkallingen

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024
Sameiet Fallanveien 30

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Fagervik	2023 - 2025
Styremedlem	Astri Eggen	2024 - 2025
Styremedlem	Gjermund Thoner	2024 - 2026
Styremedlem	Lise Mari Gundersen	2024 - 2026
Varamedlem	Arne Johansen	2024 - 2025
Varamedlem	Tove Kristin Bratberget	2024 - 2026

Generelle opplysninger om Sameiet Fallanveien 30

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

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

Sameiet Fallanveien 30 har ingen heltidsansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Caroline Tyrèn.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 planlagt for 9 styremøter og 4 møter før Årsmøte 2025. Styrearbeidet har også i år båret preg av løpende digital saksbehandling med færre møter enn planlagt. Den digitale tidsalder har for alvor nådd Sameiet og mengden digitale henvendelser (e-post/Vibbo/txtmsg) har nådd nye rekorder. Året har også vært svært krevende ifb. med et omfattende administrativt arbeid for Styret for å tilpasse Telia's nye TV-Internettprodukt. Utskifting av Markisene var også svært krevende for Styret samtidig som resterende rehabilitering av Blomsterkasser i blokk A ble gjennomført.
Styret ønsker igjen å understreke at verken Styreleder eller Styremedlemmene, innehar en vaktmesterrolle. Styret har også i inneværende perioden videreført engasjement av tre seksjonseiere for å øke servicegraden til Seksjonseierne. Styret har i perioden håndtert mer enn 1000 digitale henvendelser, et hundretalls telefon/txt henvendelser, i tillegg til spesielle saker kommunisert via 23 rundskriv.

I de siste årene har vi som del av Styrets rapportering, listet ferdigstilte og pågående saker i denne rapporten. Etter som vi erfarer øket henvendelse fra Eiendomsmeglere i forbindelse med salg av seksjoner, som henviser til detaljer i Årsrapporten, har vi i år valgt å endre dette.

Aktuelle saker:
- Forbedre HMS rutiner inkludert Brannvern.
- Iverksette endret dugnadsprinsipp.
- Effektivisering av løpende driftsoppgaver.
- Utførelse av vedlikehold som kombinasjon av dugnad og profesjonelle tjenester.
- Øke respekt i Sameiet for søppel-/papirsortering og for hensetning av «rask» i ganger og garasje.
- Beslutte program for Energieffektivisering.
- Vurdere å knytte oss til 24/7 vaktmestersentral.
- Opprydding i sykkelboder

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført med god innsats av de som alltid stiller opp. Styret har tidligere meddelt at det vurderes Vedtektsendring for å avhjelpe situasjonen. Vi håper at de seksjonseierne som kan bidra, men som ikke ønsker å prioritere dugnadene, innser at Sameiets forpliktelser ikke lenger kan legges på «noen» uten at det får økonomiske konsekvenser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert og skyldes at fakturaer for el-ladning, nøkler, m.v. ikke budsjetteres.

Driftskostnadene er iht. budsjettert selv om det er noen interne variasjoner, se Noter for detaljer.

Resultat

Årsresultatet som inkluderer utbytte fra Gjensidige og renter, viser et mindre underskudd enn budsjettert. Underskuddet foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 437 397.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det negative resultatet er planlagt dekket av oppspart egenkapital. Det nye Styret vil få i oppgave å styre mot et null resultat for 2025 ved å redusere tjenester der hvor dette er forsvarlig, og på denne måten gi et godt grunnlag for budsjett 2026.

Vedlikehold
Drift og vedlikehold er beregnet som for 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 15,8 % for vann- og avløp og på 4 % for renovasjon. Eiendomsskatten antas redusert uten at vi har valgt å hensynta dette i budsjettet. Total økning på ca. kr 100 00,-.

Energikostnader
Energikostnadene har vært tilnærmet konstant fra 2023, og vi budsjetterer derfor tilsvarende som for 2024.

Forsikring
Premieendringen på 13,4 % fra 1. januar, er basert på forsikringsselskapets prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fallanveien 30. Premien er vurdert som akseptabel etter samtale med Gjensidige. Utbytte fra Gjensidige er tillagt budsjettet som et snitt fra 2023/24.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Av praktiske årsaker ble økningen ikke fakturert på januar fakturaen og derfor ble februar fakturaen høyere enn for øvrige måneder.,

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Fallanveien 30

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fallanveien 30 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 sameiets 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

2 / 2

SAMEIET FALLANVEIEN 30
ORG.NR. 975 506 274, KUNDENR. 7370

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 375 829	3 114 148	3 373 000	3 371 000
Ladeinntekter EL-bil		49 634	38 274	0	0
Andre inntekter	3	11 710	3 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 437 172**	**3 156 222**	**3 373 000**	**3 371 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 953	-32 747	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-49 750	-123 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 143	-113 303	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-6 911	-4 125	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-1 003 141	-574 471	-846 000	-848 000
Forsikringer		-535 578	-494 032	-544 000	-653 000
Kommunale avgifter	9	-687 590	-580 599	-689 200	-797 000
Energi/fyring	10	-540 940	-570 672	-605 000	-605 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 004	-340 701	-357 800	-372 000
Andre driftskostnader	11	-312 130	-341 995	-338 000	-352 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 647 890**	**-3 184 393**	**-3 610 000**	**-3 863 000**
DRIFTSRESULTAT		**-210 718**	**-28 171**	**-237 000**	**-492 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 552	67 361	0	70 000
Finanskostnader	13	-58	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**73 494**	**67 361**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-137 224**	**39 190**	**-237 000**	**-422 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	39 190		
Fra opptjent egenkapital		-137 224	0		

Transaksjon 09222115557540091078 Signert SFF, SAE, SLMG, SGT

SAMEIET FALLANVEIEN 30
ORG.NR. 975 506 274, KUNDENR. 7370

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 411	35
Forskuddsbetalte kostnader		99 589	89 652
Driftskonto OBOS-banken		1 222 825	1 253 376
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 156	11 125
Sparekonto OBOS-banken		389 301	375 722
SUM OMLØPSMIDLER		**1 729 282**	**1 729 909**
SUM EIENDELER		**1 729 282**	**1 729 909**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 437 397	1 574 622
SUM EGENKAPITAL		**1 437 397**	**1 574 622**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 187	24 722
Leverandørgjeld		218 916	114 592
Skyldige offentlige avgifter	14	10 743	14 474
Annen kortsiktig gjeld	15	2 039	1 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**291 885**	**155 288**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 729 282**	**1 729 909**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Sameiet Fallanveien 30

Finn Fagervik /s/ Lise Mari Gundersen /s/ Gjermund Korbøl Thoner /s/

Astri Eggen /s/

Transaksjon 09222115557540091078 Signert SFF, SAE, SLMG, SGT

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 361 589
Parkering	6 800
Bodleie	5 400
Strøm fryseboks	1 440
Strøm garasje	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 375 829**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	5 825
Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	3 210
Portåpner	2 640
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 710**

Transaksjon 09222115557540091078 Signert SFF, SAE, SLMG, SGT

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 312
Påløpte feriepenger	-2 039
Arbeidsgiveravgift	-9 602
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 953**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 49 750.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 911
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 911**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-249 096
Drift/vedlikehold VVS	-132 112
Drift/vedlikehold elektro	-87 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-367 902
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 766
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 191
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 794
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 981
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-7 413
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 003 141**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-539 830
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-146 944
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-687 590**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-424 501
Olje	-116 439
SUM ENERGI / FYRING	**-540 940**

Transaksjon 09222115557540091078 Signert SFF, SAE, SLMG, SGT

NOTE: 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-6 361
Annet driftsmateriale	-2 070
Vaktmestertjenester	-135 745
Renhold ved firmaer	-116 738
Snørydding	-44 727
Andre fremmede tjenester	-1 078
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 280
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-312 130**

NOTE: 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	18 781
Andre renteinntekter	54 771
SUM FINANSINNTEKTER	**73 552**

NOTE: 13	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-58
SUM FINANSKOSTNADER	**-58**

NOTE: 14	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-8 156
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 587
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 743**

NOTE: 15	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-2 039
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 039**

Transaksjon 09222115557540091078 Signert SFF, SAE, SLMG, SGT

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

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

Nøkler/skilt
Garasjeport-åpnere, nøkler og skilt til ringeklokkepanel kan bestilles hos Georg Fredvik på e-post: georg.fredvik@gmail.com eller telefon 995 69 699. Skilt til postkasse bestilles hos Mister Minit på Storo Senter etter Sameiets mal som finnes på Vibbo. I forbindelse med at nøkler til hoveddører til blokk A ble stjålet og antatt benyttet ved innbrudd i boder i A og ved tyveri av bil, ble låsene i de fem hoveddørene og til garasjeport-åpneren plassert utenfor garasjen, byttet som hastetiltak.
Den nye nøkkelen i A passer til alle seks låsene. Det er laget egen nøkkel for beboere i B som har behov for å åpne garasjeporten utenfra med nøkkel.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83010040. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret anbefaler å installere røykvarslere på alle soverom, i gang, kjøkken og stue. Det er sameiets ansvar å påse at seksjonseier til

enhver tid har foreskrevet utstyr, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for at utstyret er godkjent og i orden. Dersom utstyret har oversteget godkjenningsdato eller er defekt, skal det byttes umiddelbart. Batterier i røykvarslere skal byttes årlig.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Energimerking

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

El-bil lading

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Styret foreslår årets underskudd dekket av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap slik det fremkommer i Årsrapporten (pkt 2 ovenfor) godkjennes og årets resultat dekkes av egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000 tilsvarende vedtatt på fjorårets Årsmøte.
Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1 Lys hoved oppkjørsel -Hovedinngang, ref vedlegg 1.
Forslag 2 Installering av felles vannmåler, ref vedlegg 2
Forslag 3 Egenandel Rør i Rør, ref vedlegg 3
Forslag 4 Innhenting av forsikringspakke for Sameiet, ref vedlegg 4
Forslag 5 Rulle i vaskerom Blokk B fornyes, ref vedlegg 5.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

A) Valg av Styreleder for 2 år – Finn Fagervik
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år - Tove Kristin Bratberget
C) Valg av 1 styremedlem for 1 år - Astri Eggen
D) Styremedlem Gjermund Thoner ikke på valg.
E) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år - Invild Vesterhus
F) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år - Marit Kjærstad

Vedlegg 1 – Forslag 1 Lys hoved oppkjørsel -Hovedinngang

Oppkjørselen / inngangen fra Kurveien er ganske lang - og i den mørke årstid er belysningen svært dårlig. spesielt på den siste delen opp mot inngangen til 30B. Det er ingen egen belysning for oppkjørselen, bare lys fra naboeiendommen og utelamper som hører til 30A.

Vi anmoder derfor om at det blir utredet å anskaffe bedre belysning, helst i form av egne lykter med passende mellomrom langs oppkjørselen. Dette vil være til stor hjelp for beboere som har redusert nattesyn eller trenger å se seg spesielt for når det er glatt.

Vennlig hilsen Nina og Jan Christiansen, leilighet 29.

Styrets kommentar.

Styret registrer oppfatningen som forslaget beskriver, men mener at dette er ett av mange vedlikeholdsaktiviteter som må prioriteres ut fra budsjett for inneværende år. Styret vil imidlertid sjekke om rengjøring og bytte av lysrør vil kunne være et rimelig avhjelpende tiltak.

Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes:

Antall for:……. Antall Mot:…….

Vedlegg 2 – Forslag 2 Installering av felles vannmåler

Vi har følgende forslag som ønskes behandlet på årsmøtet onsdag 9.april 2025:

Oslo kommune økte i 2024 vannavgiften med 21%.
I 2025 varsles ytterligere økning.
Vann- og avløpsavgiften for 2023 var kr. 445.406,-, for 2025 vil den bli kr. 538.940,-

Med 64 boenheter viser lønnsomhetskalkolatoren til Vann- og avgiftsenheten at avgiften vil bli kr. 474.056,- for 2024 ved installering av felles vannmåler.
Dette er en besparelse på ca kr. 65.000,- for 2024.
Rørleggerarbeid er ikke lagt inn i kalkylen.
15.mai 2024 kontaktet vi styret vedrørende dette uten respons.

Vi foreslår at det installeres felles vannmåler for sameiet.

Mvh
Anne Jameson og Svein Skrede
Seksjon 39 og 43

Styrets kommentar.

Tilsvarende forslag har vært fremført til Årsmøtet tidligere og Styret har i påfølgende perioder vurdert endret betalingsmetode uten å beslutte installasjon av vannmåler for Sameiet. Styret har tidligere besluttet å være avventende I forhold til hvordan Oslo Kommune eventuelt velger å innføre et vannmålesystem og kan ikke se at forslaget endrer på dette. For orden skyld gjør Styret oppmerksom på at tallene som er fremlagt I forslaget ikke er kvalitetssikret av Styret.

Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes:

Antall for:..... Antall Mot:.....

Vedlegg 3 – Forslag 3 Egenandel Rør i Rør

I følge informasjon fra styret i 2010 står følgende:
«For å motivere seksjonseierne til å skifte ut eksisterende vannrør til rør-i-rør-system, besluttet styret i mai 2007 å refundere kr. 6000,- av utgiftene dersom seksjons eierene skifter de gamle vannrørene til rør-i-rør-system. BELØPET TILSVARER SAMEIETS EGENANDEL VED FORSIKRINGSSKADE..... Ordningen trådte i kraft 1.juni 2007 (iht rundskriv nr 4-2007».
Vi skiftet våren 2024 ut gammelt røropplegg i leilighet 43 til rør i rør og fikk kun refundert kr.6000,-, selv om at sameiets egenandel på det tidspunktet var kr. 12000,-.
Dette på tross av at ordlyden i rundskriv nr 4-2007 fastslår at refusjonen skal være tilsvarende sameiets egenandel ved skader, altså kr. 12000,- (pr. 2024).

Vi foreslår at sameiet refunderer et beløp tilsvarende sameiets egenandel når gammelt rørsystem oppgraderes til rør-i-rør-system, som tidligere vedtatt i 2007.

Mvh
Anne Jameson og Svein Skrede
Seksjon 39 og 43

Styrets kommentar.

Selv om forslagsstiller søkte og Styret med basis I vedtak fra 2010 tildelte refusjon på kr 6000,- kan ikke Styret akseptere at slike utgifter fremover skal belastes Sameiet. Ordningen som beskrives i forslaget anses å være foreldret ved at metoden "rør I rør", siden 2010 må anses å ha blitt bransjestandard, ref TEK 17. Mange seksjonseiere som i senere år pusset opp kjøkken/bad har oppfattet denne ordningen allerede som opphørt og har følgelig ikke søkt refusjon. De har fulgt relevante krav og selv betale de kostnader dette innebærer.

Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes Forslag 3 a:

Antall for:..... Antall Mot:.....

Styret alternative forslag- Forslag 3b –Refusjon av kostnader til rør i rør opphører
Styret ønsker med basis I argumentasjon under forslag 3a, å fremme et alternativt forslag om at ordningen om refusjon fra Sameiet ved installasjon av "rør I rør", opphører, og at vedtaket fra 2010, derav kanselleres i sin helhet og med umiddelbar virkning.

Det stemmes Forslag 3 b:

Antall for:..... Antall Mot:.....

Vedlegg 4 – Forslag 4 Innhenting av forsikringspakke for Sameiet

Vi har vært i kontakt med Gjensidige Forsikring for orientere oss om hva forsikringen dekker.
Sameiets forsikring inneholder bl.a. ikke bekjempelse av skadedyr.
Saksbehandler informerte om at det var rom for forhandlinger etter å ha sett på sameiets forsikringspolise.
Budsjett forsikring sameiet Fallanveien 30 i 2024, 64 enheter. Kr 544.000
Budsjett forsikring et annet sameie i 2024, 74 enheter. Kr 195.000

Vi foreslår at det blir innhentet nye tilbud på sameie forsikring med oppdaterte Forsikringspakker og priser.

Mvh
Anne Jameson og Svein Skrede
Seksjon 39 og 43

Styrets kommentar.

Styret ønsker innledningsvis å påpeke at Seksjonseiere ikke har mandat til på vegne av Sameiet, å involvere seg I Avtaler Sameiet har. Ved Styrets kontakt med Gjensidige etter mottak av dette forslaget, anser Gjensidige at kontakten som har skjedd er en intern brist i deres taushetsplikt ovenfor Sameiet. Verken Gjensidige eller Styret kan gå god for tallene som er fremlagt I forslaget.

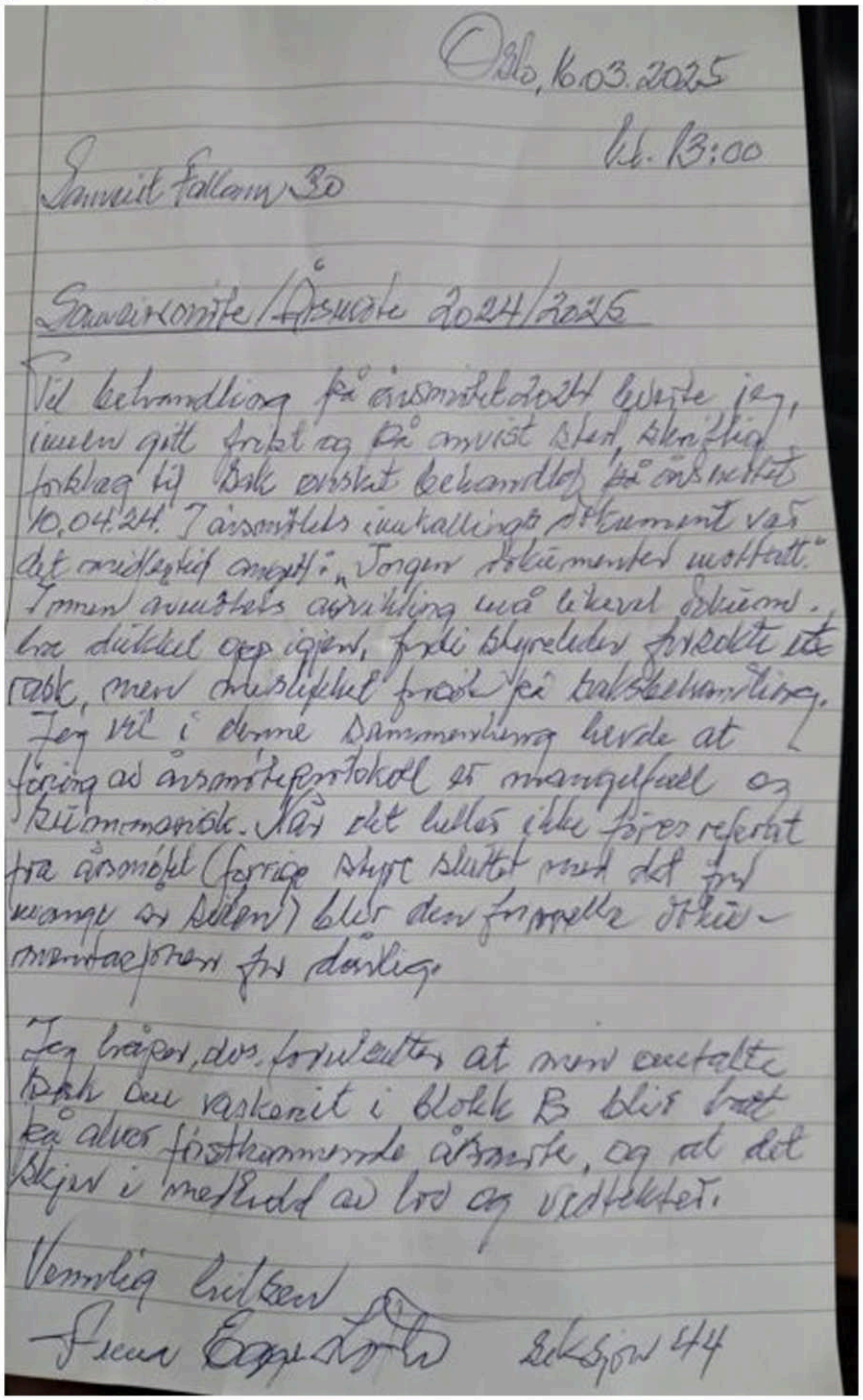
Styret ønsker å gjøre Årsmøtet oppmerksom på at alle avtaler som Sameiet har, er gjenstand for årlig vurdering.

Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes:

Antall for:..... Antall Mot:.....

Vedlegg 5 – Forslag 5 Vaskerom Blokk B



Oslo, 6.03.2025

kl. 13:00

Sameiet Fallanv 30

Vaskeromite / Årsmøte 2024/2025

Ved behandling på årsmøtet 2024 hvor jeg, imulen gitt frist og på anvist sted, skriftlig forslag til Bolk ønsket behandlet på årsmøtet 10.04.24. I årsmøtets innkalling på dokument var det vedlagt ønsket: "Forslag dokumenter mottatt." I innen årsmøtets avvikling må likevel dokumentene bre diskutert opp igjen, fordi styreleder forsvarte seg raskt, men uhøytidelig fraså på behandling. Jeg vil i denne sammenheng hevde at føring av årsmøteprotokoll er mangelfull og dokumentasjon.

Når det hellers ikke føres referat fra årsmøtet (forrige styre sluttet med det for mange år siden) blir den forrige dokumentasjonen for dårlig.

Jeg håper, dvs. forventer at mine ønsker Bolk om vaskerit i Blokk B blir tatt på alvor fortløpende årsmøte, og at det skjer i medhold av lov og vedtektet.

Vennlig hilsen

Sven Eggen Eriksen 44

Styrets kommentar.

Forslaget oppfattes av Styret å være et innspill til inventar og drift av vaskerommet I Blokk B uten at det fremgår klart hva forslaget gjelder. Ut fra hva som ble diskutert på Årsmøte 2024, velger vi å tolke årets forslag som å ønske å fornye "Rullen" og fjerne tørkestativet. Styret anbefaler ingen endring av inventar og eller drift av vaskerommet I Blokk B.
Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.

Det stemmes:

Antall for:..... Antall Mot:.....

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Fallanveien 30

Organisasjonsnummer: 975506274
Møtet er blitt gjennomført onsdag 9. april 2025 kl. 19:00 - 20.20 i møterommet i garasjen i Fallanveien 30.

Antall deltagere: 33 med 26 seksjonseiere. Totalt stemmeberettigede: 26

Møtet ble åpnet av Finn Fagervik

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering

a. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Astri Eggen foreslått.
Vedtak: Valgt.

b. **Godkjenning av stemmeberettigede**
Registrering av møtedeltakere med evt fullmakter som bevis at vedkommende eier har gitt fullmakt. 26 stemmeberettiget, ingen fullmakter)
Vedtak: Godkjent.

c. **Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble: Arvid B. Smith foreslått og som protokollvitner ble: Sigrun Lyse foreslått.
Vedtak: Valgt.

d. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

Antall stemmer for: 26 Antall stemmer mot: 0. Flertallskrav: Alminnelig (50 %)

2. Behandling av årsrapporten for 2024

Styrets årsrapport ble behandlet hvor 2 seksjonseiere hadde kommentarer som vil bli fulgt opp av styret.

Vedtak: Godkjent

Antall stemmer for: 26. Antall stemmer mot: 0. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

3. Behandling av årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse slik det fremkommer i Årsrapporten (pkt. 2 ovenfor) foreslås godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent
Antall stemmer for: 26. Antall stemmer mot: 0. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

4. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse foreslås satt til kr. 85 000,-.
Vedtak: Godkjent.
Antall stemmer for: 26. Antall stemmer mot: 0

5. Innkomne forslag

Det er innsendt 5 forslag hvor forslag nr. 5 ble trukket i møtet av forslagstiller.

1. **Lys hoveoppkjørsel – inngang fra Kurveien**

Forslag fra seksjon 29 Nina og Jan Christiansen
Oppkjørselen / inngangen fra Kurveien er ganske lang - og i den mørke årstid er belysningen svært dårlig, spesielt på den siste delen opp mot inngangen til 30B. Det er ingen egen belysning for oppkjørselen, bare lys fra naboeiendommen og utelamper som hører til 30A.
Vi anmoder derfor om at det blir utredet å anskaffe bedre belysning, helst i form av egne lykter med passende mellomrom langs oppkjørselen. Dette vil være til stor hjelp for beboere som har redusert nattesyn eller trenger å se seg spesielt for når det er glatt.
Styrets kommentar:
Styret registrer oppfatningen som forslaget beskriver, men mener at dette er ett av mange vedlikeholdsaktiviteter som må prioriteres ut fra budsjett for inneværende år. Styret vil imidlertid sjekke om rengjøring og bytte av lysrør vil kunne være et rimelig avhjelpende tiltak.
Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes
Vedtak: Styret utreder en bedre belysning.
Antall stemmer for: 26. Antall stemmer mot: 0. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

2. **Innstallering av felles vannmåler**

Forslag fra Seksjon 39 og 43 Anne Jameson og Svein Skrede
Oslo Kommune økte i 2024 vannavgiften med 21 %. I 2025 varsles ytterligere øking. Vann og avløpsavgiften for 2023 var kr. 445 406,- for 2025 vil den bli kr. 538 940,-. Med 64 boenheter viser lønnsomhetskalkulatoren til Vann- og avgifts enheten at avgiften vil 474 056,-ved innstallering v felles vannmåler. Dette er en besparelse på ca kr. 65 000,- for 2024. Rørleggerarbeid er ikke lagt inn i kalkylen. 15. mai 2024 kontaktet vi styret uten respons. Vi foreslår at det installeres vannmåler for sameiet.
Styrets kommentar:
Tilsvarende forslag har vært fremført til Årsmøtet tidligere og Styret har i påfølgende perioder vurdert endret betalingsmetode uten å beslutte installasjon av vannmåler for Sameiet. Styret har tidligere besluttet å være avventende I forhold til hvordan Oslo Kommune eventuelt velger å innføre et vannmålesystem og kan ikke se at forslaget endrer på dette. For orden skyld gjør Styret oppmerksom på at tallene som er fremlagt I forslaget ikke er kvalitetssikret av Styret.
Styrets forslag til vedtak: Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes
Vedtak: Styrets forslag vedtatt.
Antall stemmer for: 19. Antall stemmer mot: 1. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

3. **A Egenandel Rør i Rør**

Forslag fra Seksjon 39 og 43 Anne Jameson og Svein Skrede
Ifølge informasjon fra styret i 2010 står følgende: For å motivere seksjonseiere til å skifte ut til rør-i-rør-system besluttet styret i mai 2007 å refundere kr. 6 000,- av utgiftene dersom seksjons eierne skifter de gamle vannrørene til rør-i-rør-system. Beløpet tilsvarer sameiets egenandel ved forsikringsskade. Ordningen trådete i kraft 1. juni 2007 (iht rundskriv 4-2007). Vi skiftet våren 2024 ut gammelt røropplegg i leilighet 43 til rør-i-rør og fikk kun refundert kr. 6 000,- selv om sameiets egenandel på det tidspunkt var kr. 12 000, -.. Dette på tross av at ordlyden i rundskriv nr. 4 – 2007 fastslår at refusjon skal tilsvare sameiets egenandel ved skader altså kr. 12 000, -. (pr 2024).

Vi foreslår at sameiet refundere et beløp tilsvarende sameiets egenandel når gammelt rørsystem oppgraderes til rør-i-rør system som tidligere vedtak i 2007.

Styrets kommentar: Selv om forslagsstiller søkte og Styret med basis I vedtak fra 2010 tildelte refusjon på kr 6 000,- kan ikke Styret akseptere at slike utgifter fremover skal belastes Sameiet. Ordningen som beskrives i forslaget anses å være foreldet ved at metoden "rør I rør", siden 2010 må anses å ha blitt bransjestandard, ref TEK 17. Mange seksjonseiere som i senere år pusset opp kjøkken/bad har oppfattet denne ordningen allerede som opphørt og har følgelig ikke søkt refusjon. De har fulgt relevante krav og selv betale de kostnader dette innebærer.
Styrets forslag til vedtak. Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.
Vedtak: Styrets forslag til vedtatt.
Antall stemmer for: 26. Antall stemmer mot: 0. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

3 **B Styret alternative forslag: Refusjon av kostnader til rør i rør opphører**
Styret ønsker med basis I argumentasjon under forslag 3a, å fremme et alternativt forslag om at ordningen om refusjon fra Sameiet ved installasjon av "rør I rør", opphører, og at vedtaket fra 2010, derav kanselleres i sin helhet og med umiddelbar virkning.
Vedtak: Styrets forslag vedtatt.
Antall stemmer for: 22. Antall stemmer mot: 0. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

4. **Innhenting av forsikringspakke for sameiet**

Forslag fra Seksjon 39 og 43 Anne Jameson og Svein Skrede
Vi har vært i kontakt med Gjensidige Forsikring for å orientere oss om hva forsikringen dekker. Sameiets forsikring inneholder bl.a. ikke bekjempelse av skadedyr.
Saksbehandler informerte om at det var rom for forhandlinger etter å ha sett på sameiets forsikringspolise. Budsjett forsikring sameiet Fallanveien 30 i 2024, 64 enheter Kr 544.000. Budsjett forsikring et annet sameie i 2024, 74 enheter. Kr 195.000
Vi foreslår at det blir innhentet nye tilbud på sameie forsikring med oppdaterte Forsikringspakker og priser.
Styrets kommentar: Styret ønsker innledningsvis å påpeke at Seksjonseiere ikke har mandat på vegne av sameiet å Involvere seg I Avtaler Sameiet har. Ved Styrets kontakt med Gjensidige etter mottak av dette forslaget, anser Gjensidige at kontakten som har skjedd er en intern brist i deres taushetsplikt ovenfor Sameiet. Verken Gjensidige eller Styret kan gå god for tallene som er fremlagt I forslaget.
Styret ønsker å gjøre Årsmøtet oppmerksom på at alle avtaler som Sameiet har, er gjenstand for årlig vurdering.
Styrets forslag til vedtak. Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.
Vedtak: Styrets forslag vedtatt
Antall stemmer for: 22. Antall stemmer mot: 0. Flertallsvalg: Alminnelig (50 %)

5. **Rulle i vaskerom blokk B fornyes**.

Forslag fra Seksjon 44 Anna Egge Lothe
Forslaget oppfattes av Styret å være et innspill til inventar og drift av vaskerommet I Blokk B uten at det fremgår klart hva forslaget gjelder. Ut fra hva som ble diskutert på Årsmøte 2024, velger vi å tolke årets forslag som å ønske å fornye "Rullen" og fjerne tørkestativet.

Styrets forslag til vedtak. Styret anbefaler ingen endring av inventar og eller drift av vaskerommet I Blokk B. Styret anbefaler med denne bakgrunn at forslaget forkastes.
Vedtak: Forslaget ble trukket av forslagstiller i møtet.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Finn Fagervik på valg for 2 år.
Vedtak: Valgt
Styremedlem for 2 år Tove Kristin Bratberget.
Vedtak: Valgt
Styremedlem for 1 år Astri Eggen.
Vedtak: Valgt
Styremedlem Gjermund Thoner er ikke på valg
1 Varamedlem for 1 år Ingvild Vesterhus.
Vedtak: Valgt

2 Varamedlem for 2 år Marit Kjærstad.
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 20.20

Protokollen signert av:

Møteleder:	**Fører av protokollen**	**Protokollvitne**
Astri Eggen	Arvid B. Smith	Sigrun Lyse
Astri Eggen	**Arvid B. Smith**	**Sigrun Lyse**

Ved valgene på årsmøtet 9. april 2025 har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgperiode**
Leder	**Finn Fagervik**	**Fallanveien 30 B**	**2025 - 2026**
Styremedlem	**Tove Kristin Bratberget**	**Fallanveien 30 B**	**2025 - 2026**
Styremedlem	**Astri Eggen**	**Fallanveien 30 A/B**	**2025**
Styremedlem	**Gjermund Thoner**	**Fallanveien 30 A**	**2025**
I. Varamedlem	**Ingvild Vesterhus**	**Fallanveien 30 A**	**2025**
2. Varamedlem	**Marit Kjærstad**	**Fallanveien 30 B/A**	**2025 - 2026**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 75/963, Myrer.	Journalnr.: 70/542	Tegn. nr.: ~~1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-~~ 31,32,33,34,35, 36,37,38,39,40, 41,42,43,44.
Arbeidets art: Boligblokker m/garasjeanlegg.	Innlevert: 4/3-70.	
Bygningens art:		
Byggherre: Knuth Jahr, Tollbugt. 28, Oslo-1.		
Byggemelder: Ark. Finn Liseth, Tollbugt. 28, Oslo-1.		

Dato 10. november 1970. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til situasjonskartet med påtegninger, sist byplankontorets av 20/5-70 og sammes uttalelser av 22/5- og 14/8-70, som tidligere er meddelt.

Den nordligste enhet i blokk B's 5. og 6. etasje må ikke ha större totalbredde enn 14.oo m på gavlveggen. Korrigert tegning må innsendes.
Veivesenets samtykke til de på kartet viste avstander til Fallanveien og Myrerskogveien, må innhentes.
Det må innsendes hageplan og eventuelle forstötningsmurer må byggemeldes. Brannvesenets betingelser av 6/7-70 må följes, kfr. tidligere oversendt gjenpart. Den forlangte flammeskjerm må inntegnes på snitt og fasader.
Skillevegger mellem leiligheter og mellem leiligheter og trappehus må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til isolasjon mot kulde og mot stöy. Se også forskriftenes kap. 53 pkt. 34.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. reguleringsplanen være stadfestet.
- [x] I. Veivesenets samtykke foreligge.
- [ ] J. Jorken 21/1-72 B

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

H er stadfestet 20/11-70

A. Gjerstad
bem.

J.S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. 8-17. 20 000. ANDVORD. 21436/69 —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Finn Leborgs arkitektkontor A/S,
Drammensveien 20 C,
OSLO-2

22. desember 1971

Distr.arkitekt Bakke

EB/GL 70/542

Gnr. 75 bnr. 963, Myrer.
Boligblokker m/garasjeanlegg.
Byggherre: Knuth Jahr.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 45-46 og 47 samt brev av 26/11-71 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det vises til byplankontorets påtegning av 9/12-71 på kartet og til uttalelse av 13/12-71 som vedlegges i gjenpart.
De stilte betingelser må följes.

Det må sendes inn beplantningsplan.

Det er ikke tatt stilling til takoppbygg. Dette kan först gjöres når oppbygget er vist på takplan.

Det må sendes inn korrigerte plantegninger av de andre etasjene også.

De nye tegningene tillates ikke nyttet på byggeplassen för de er stemplet godkjent av Byggelöyvekontoret.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 31 og 32 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
distr.arkitekt

Finn Leborgs arkitektkontor A/S,
Drammensveien 20 C,
OSLO-2

5. september 1972

Distr.arkitekt Bakke

EB/GL 70/542

Gnr. 75 bnr. 963, Myrer.
Boligblokker m/garasjeanlegg.
Byggherre: Grefsenkollen Terrassehus A/S v/adv. Birch-Aune.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 48-49-50, 52-53-54-55-56-57, 61-62, 65, 67, 69-70-71, 76-77 og 79 samt brev av 29/6-72 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det vises til byplankontorets, helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 28/8-, 23/5- og 8/6-72 som vedlegges i gjenparter. De stilte betingelser må följes.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45- og 46 utgår og må makuleres.

Beplantningsplan må sendes inn.

Det foreligger protest. Protestanten er d.d. underrettet om tilleggs-approbasjonen og har rett til å klage denne inn for höyere myndighet. En slik klage kan före til at avgjörelsen blir omgjort. Bygnings-myndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjöring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men för saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Da tegning nr. 51 og 62 bare foreligger i 1 eksemplar, vedlegges disse saken for vårt arkiv.

Oslo bygningskontroll

I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Erling Bakke

Finn Leborgs Arkitektkontor A/S
Drammensveien 20 C

OSLO 2

12. januar 1973

Overarkitekt Bakke

EB/LH 70/542

Gnr. 75, bnr. 963, Myren.
Boligblokker med garasjeanlegg.
Byggherre: Grefsenkollen Terrassehus A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 80 og 81 samt brev av 14/12-72 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det må sendes inn reviderte snitt og fasadetegninger.

For övrig vises til ny påtegning av 10/1-73 på kartet. Kart med tidligere påtegning utgår.

De nye tegningene tillates ikke nyttet på byggeplassen för de er stemplet godkjent av Byggelöyvekontoret.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 48, 49 og 53 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
overarkitekt

Nytt kart o.
oppmåv. 17/1.73 RL

Finn Leborgs Arkitektkontor A/S
Drammensveien 20 C

OSLO 2.

12. mars 1973

Overarkitekt Bakke

EB/LH 70/542

Gnr. 75, bnr. 963, Myrer.
Boligblokker m/garasjeanlegg.
Byggherre: Grefsenkollen Terrassehus A/S. v/adv. E. Birch Aune.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 og 91, samt brev av 25/2-73 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 54, 55, 56, 57, 69, 70, 71, 76 og 77 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
overarkitekt

Finn Leborgs Arkitektkontor A/S,
Drammensveien 20 C,

Oslo 2.

18. juli 1973.

Overarkitekt Bakke

EB/SH 70/542

Gnr. 75, bnr. 963, Myrer.
Boligblokker m/garasje-anlegg.
Byggherre: Grefsenkollen Terrassehus A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 92-93-94-95 og 96 samt brev av 6/7-73 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Korrigerte tegninger av 4. etasje og fasade mot nord må sendes inn.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 87,88, 89 og 91 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
overarkitekt

Finn Leborgs Arkitektkontor A/S
Drammensveien 20 c
OSLO 2.

28. mai 1975.

Overarkitekt Bakke

EB/BH 70/542

Gnr. 75, bnr. 963, Myrer.
Boligblokker m/garasjeanlegg.
Byggherre: Grefsenkollen terrassehus A/S v/adv.Birch Aune.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 105 samt brev av 23.5.75 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
overarkitekt

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

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
27. september 1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
70/542

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
11.6.1975

Bygningens art
Boligblokker med garasjeanlegg.

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
Kr. Andersen

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 75/903, Myrerekogveien A+B	Journalnr.: 72/1997	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16.
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg Jnr. 70/542	Innlevert: 30/8-72	
Bygningens art:		
Byggherre: Grefsenkollen Terrassehus A/S v/grosserer Jon Nygjerde, Dicks vei 2, 1324 Lysaker.		
Byggemelder: Ing. O. Kjønaas, Prontoveien 29 D, Oslo 8.		
Dato: 20. september 1972	EB/GL	

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 25/8- og 16/9-72.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med tidligere godkjent byggemelding.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. 8-17.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Ingeniör O. Kjönaas
Protonveien 29 D
OSLO 6

20. desember 1974

Overarkitekt Bakke

EB/GL 72/1997

Gnr. 75 bnr. 963, Myrerskogveien A+B.
Ventilasjonsanlegg med tilfluktsrom (jnr. 70/542.)
Byggherre: Grefsenkollen Terrassehus A/S.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 16-17-18-19-20-21 og 22 samt brev av 8.8.73 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 6-7-8-9-10-11- og 12 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg. (jnr .70/542).

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fallanveien 30 B.	Gnr. 75. bnr. 963.	72/1997.

Byggherre	~~Ansvarshavende~~ Byggemelder.
Grefsenkollen Terrassehus A/S v/adv. E. Birch Aune Tollbugaten 28 OSLO 1	Ing. U. Kjönaas Protonveien 29 D OSLO 6

Dato
GA/GK.

2. februar 1977.

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

Forbehold:

Som vist i vedlagte gjenpart fra helserådet datert 5.1.77.

For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
75/963, Fallanveien 30	73/2505	1-
Arbeidets art: Nettstasjon nr. 3978	Innlevert: 6/8-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Lysverker, Sommerrogt. 1, Oslo-2.		
Byggemelder: " " "		

Dato 11. september 1973 IB/LH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 6/4-73 på kartet.

Veivesenets meddelelse av 31/8-73 om dispensasjon fra veilovens § 29 i anledning nettstasjonens minste avstand av 3 m. fra kant regulert Fallanveien vedlegges i gjenpart.

Forholdet overfor grunneier forutsettes ordnet av byggherren som også er ansvarlig for riktig varsling og riktig plassering.

I henhold til bygningsvedtektens § 97 overlates det til Oslo Lysverker å före kontroll med arbeidets utförelse.

Bygningskontrollen må få skriftlig varsel når kiosken er ferdig oppsatt.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

I. Bue.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. 8-17.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nettstasjon nr. 3978.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Fallanveien 30.	Gnr. 75. bnr. 963.	73/2505.

Byggherre

Oslo Lysverker
Sommerrogt. 1

OSLO 2

Ansvarshavende

KA/GK.

Dato
4. desember 1974.

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

Forbehold:

Tilsyn med arbeidets utförelse har vært overlatt Oslo Lysverker i henhold til bygningsvedtektens § 97.

For bygningssjefen.

Overingeniör.
Kr. Andersen.

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE Retur E APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	075/0963 Fallanveien 30 A+ B	Journalnr 91/1649-Ø
Arbeidets og bygningens art	Isolering og teglforblending Boligblokk	Innlevert 06.06.91
Byggherre	Sameiet Fallanveien 30 Fallanveien 30 B, 0495 OSLO 4	
Anmelder	Multiconsult A/S P.B 40, 1324 LYSAKER	

EG/eg

Oslo, den 23. august 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Innsendte byggemelding godkjennes.

Ventiler må forlenges gjennom forblendingen.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for bæresyst.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Tore Berntzen
Overarkitekt

Ellen Gulbrandsen
Arkitektassistent

§ 2a 2300 x 4 = 9200,-

nota sendt 23/8-91

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Fallanveien 30
Fallanveien 30 B

0495 OSLO

Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8

1061 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	910101649	96/40614
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	18. juni 1996

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

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført **innen 01.10.96.**
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangel er rettet.

1. Ansvarshavende må sende inn en redegjørelse for hvordan konsollen/bæresystemet er utført samt innfestingen av teglstensveggen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

for Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGES

Sameiet Fallanveien 30
Fallanveien 30 B

0495 OSLO

Haugen, Frank
Trygve Nilsens vei 8

1061 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Mehling
Overingeniør

Tore Ilseng
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KONE AS
Postboks 163, KJELSÅS
0411 OSLO

Dato: 08 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508470-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sindre Samsing | Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - FALLANVEIEN 30B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter modernisering av heis (lnr 5874).

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 7.7.05.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering/modernisering av heis.

Godkjenninger
Søknaden omfatter kun modernisering av bygningsteknisk installasjon og medfører ingen endring av bygget. Kart og tegninger er derfor ikke vurdert for godkjenning.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
918201548 Kone AS	Ansvarlig søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, utførende og kontrollerende for utføring - tkl 3

Gjeldende plangrunnlag:
S-1662, regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 75, bnr. 963.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er ikke i strid med plan- og bygningslovgivningen. Tiltaket kan tillates.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 29.6.05 er godkjent.

Løfteinnretninger/heis:
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Sindre Samsing
saksbehandler

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KONE AS
Postboks 163, KJELSÅS
0411 OSLO

04 NOV. 2005
Dato:

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Torbjørn Withbro
saksbehandler

Thomas Ruyter
sidemannskontroll

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

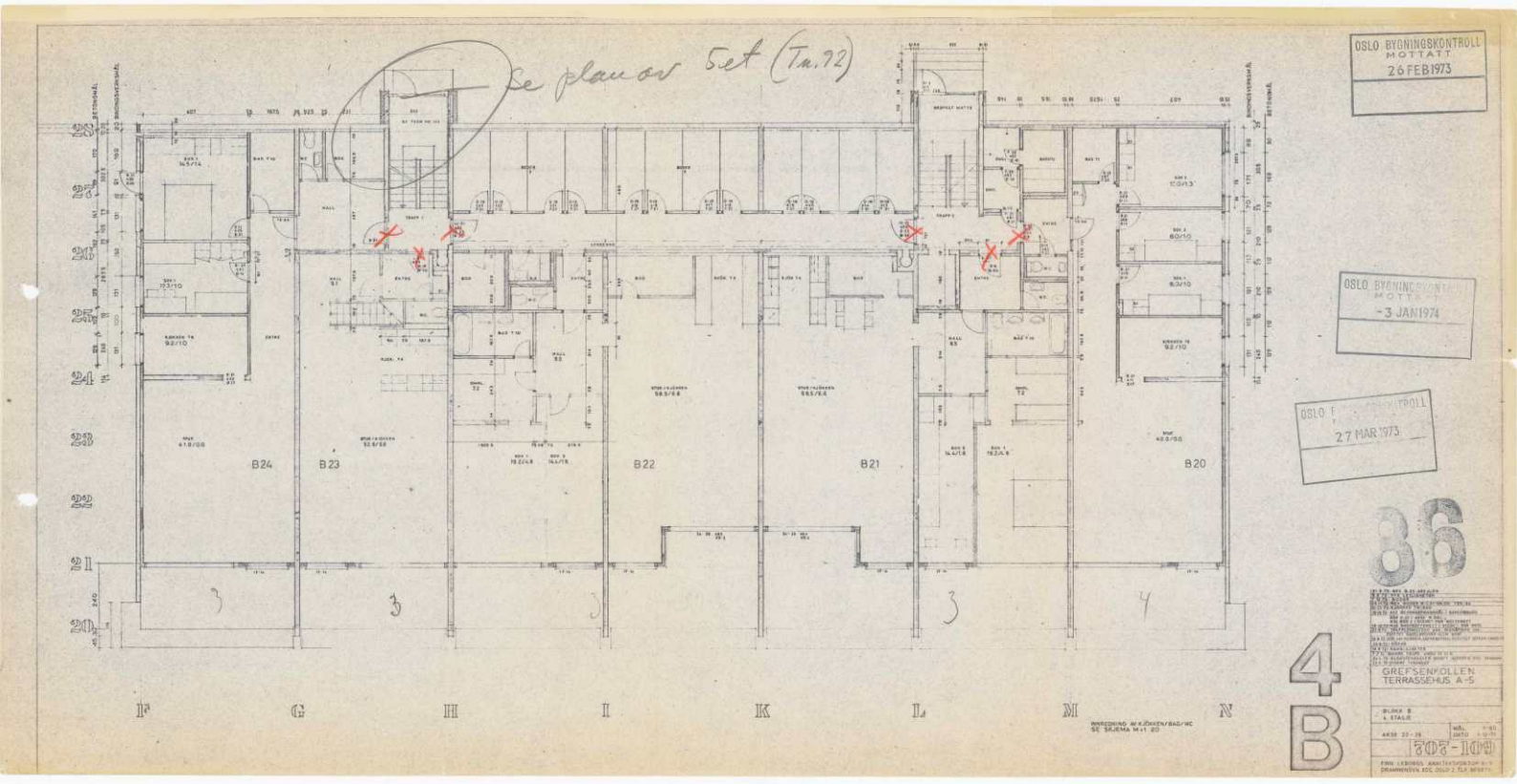
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 FEB 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-3 JAN 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
27 MAR 1973

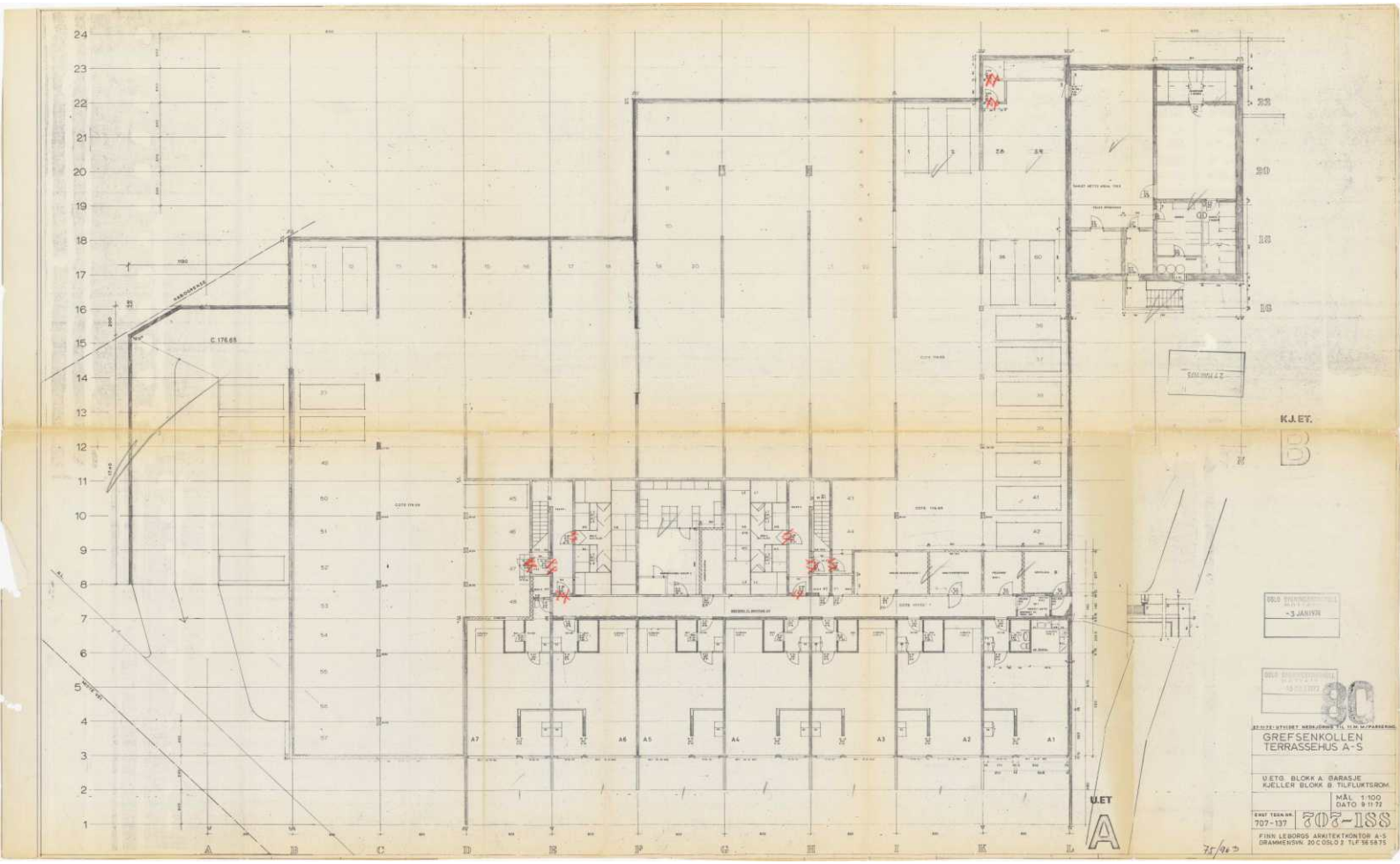
86

4 B

GREFSENFOLLEN
TERRASSEHUS A-S

BLOKK B
4. STASJE

302-104



GREFSENKOLLEN
TERRASSEHUS A-S

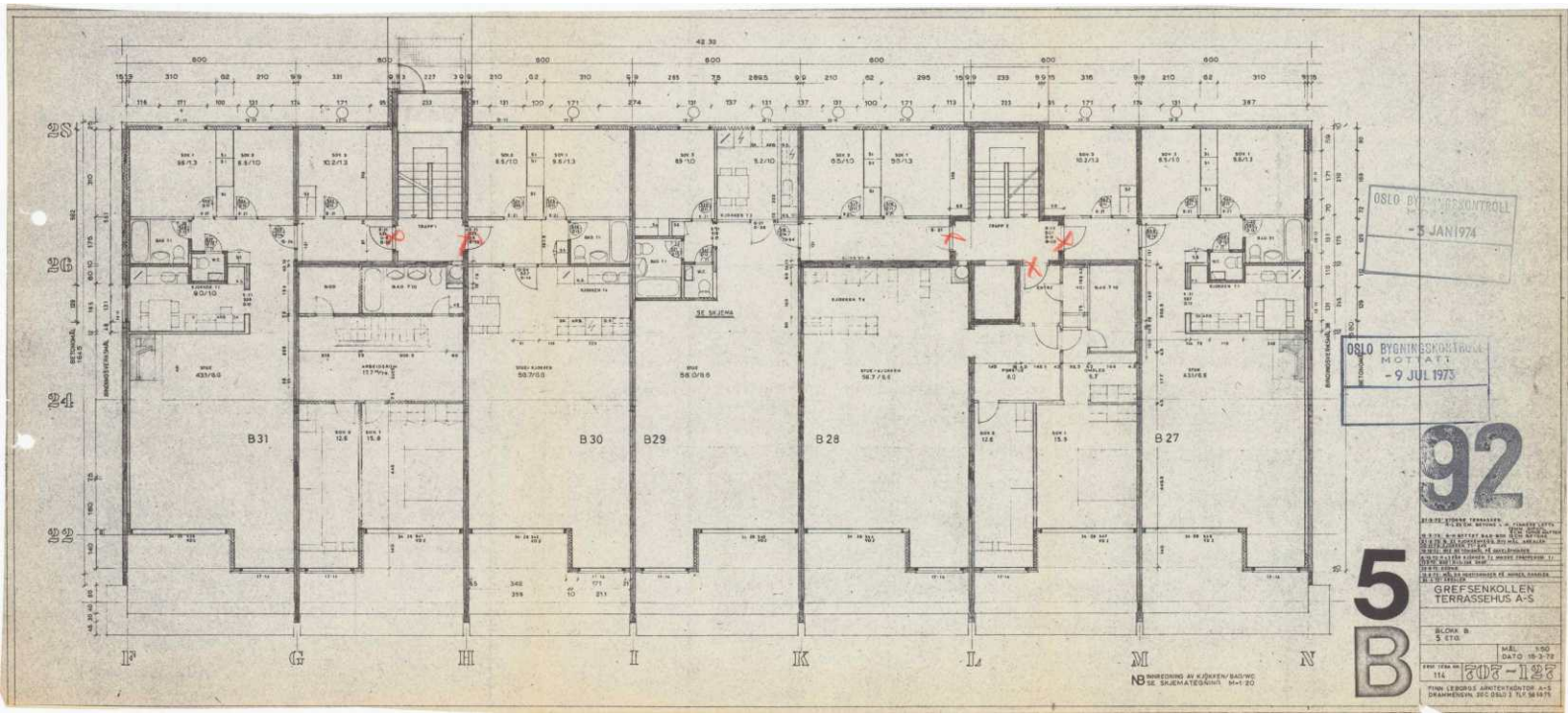
U.ETG. BLOKK A. GARASJE
KJELLER BLOKK B. TILFLUKTSROM.

MÅL 1:100
DATO 9.11.72

ENST TEGN.NR. 707-137

707-188

FINN LESORSG. ARKITEKTKONTOR A/S
DRAMMENSVN. 20 C OSLO 2 TLF 56 58 75



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 JAN 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 JUL 1973

92

5 B

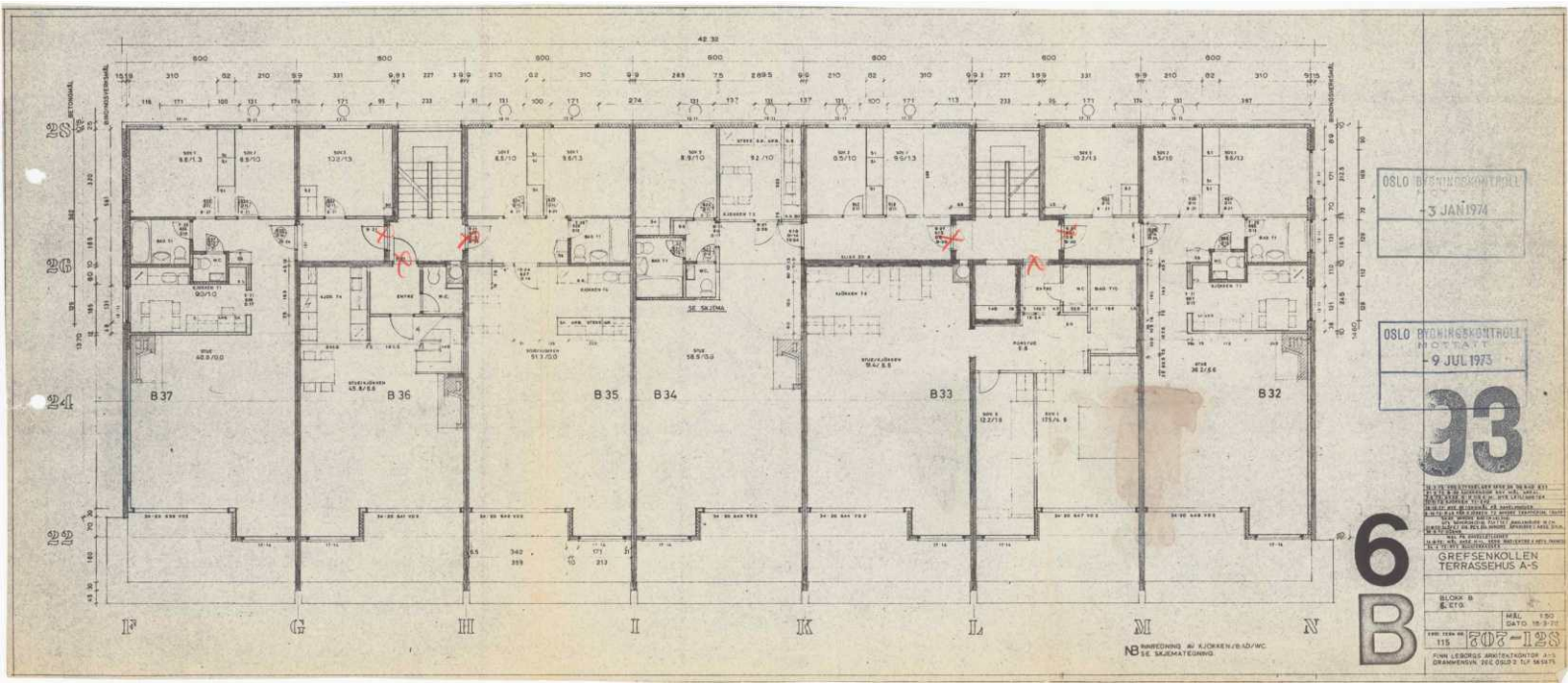
GREFSENKOLLEN
TERRASSEHUS A-S

BLOKK B
5 ETG

M.EL. 1:50
DATO 18-2-72

707-127

FINN LEBORG ARKITEKTKONTOR A-S
DRAMMENSVN. 38C OSLO 2 TLF. 561975



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 JAN 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 JUL 1973

93

6B

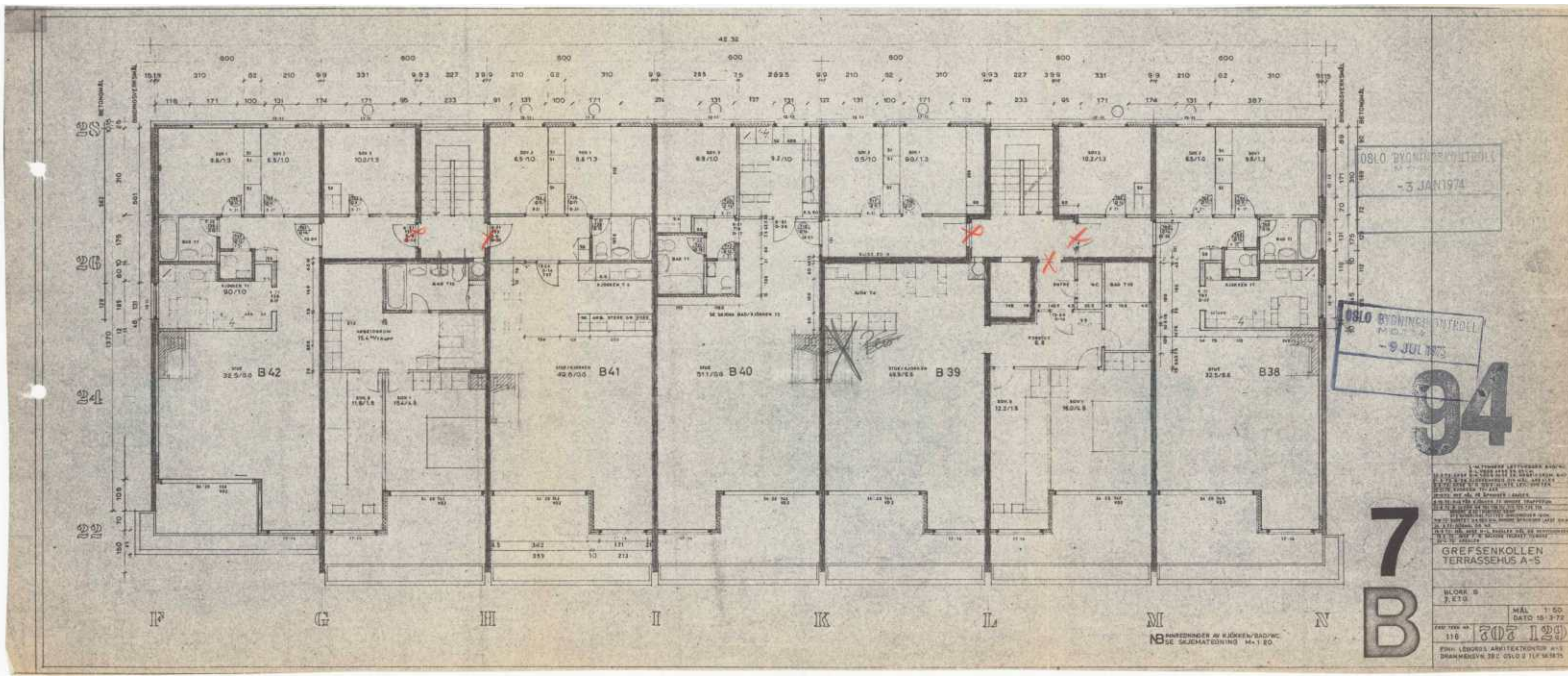
GREFSENKOLLEN
TERRASSEHUS A-S

BLOKK B
6. ETG.

MÅL 1:50
DATO 15-3-73

115 707 - 125

FINN LEBORG ARKITEKTKONTOR A/S
DRAMMENSVN. 20C OSLO 2 TLF 56 54 75



OSLO BYGNINGSKONTORET
- 3 JAN 1974
OSLO BYGNINGSKONTORET
- 9 JUL 1973

94

7
B

GREFSENKOLLEN
TERRASSEHUS A-S

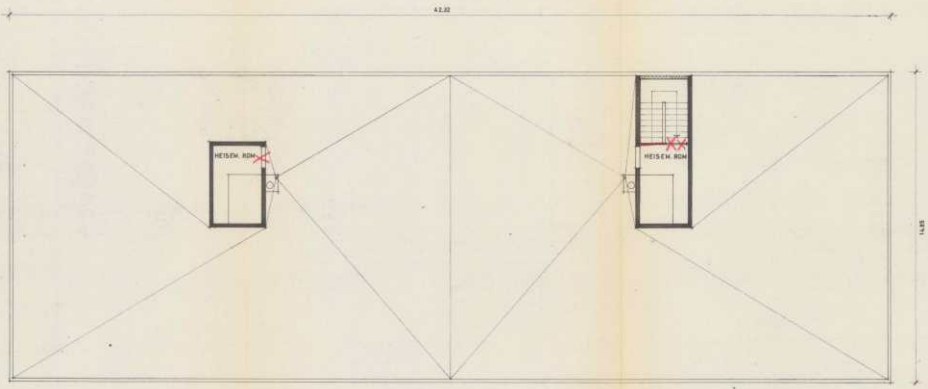
BLOKK B
3. ETG

MÅL 1:50
DATO 18-3-72

TEGN. NR. 116

208 129

FIRM. LEIKNES ARKITEKTKONTOR A/S
DRAMMENSVEIEN 28 C OSLO 2 TLF 563875



OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 MAI 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 27 MAR 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 28 AUG 1972
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT -3 JAN 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 JUNI 1972
OSLO BYPLANKONTOR 005006 12 JUNI 72

61

GREFSENKOLLEN
TERRASSEHUS A-S

GNR. 75 BNR 963 MYRER

BLOKK B
TAKPLAN

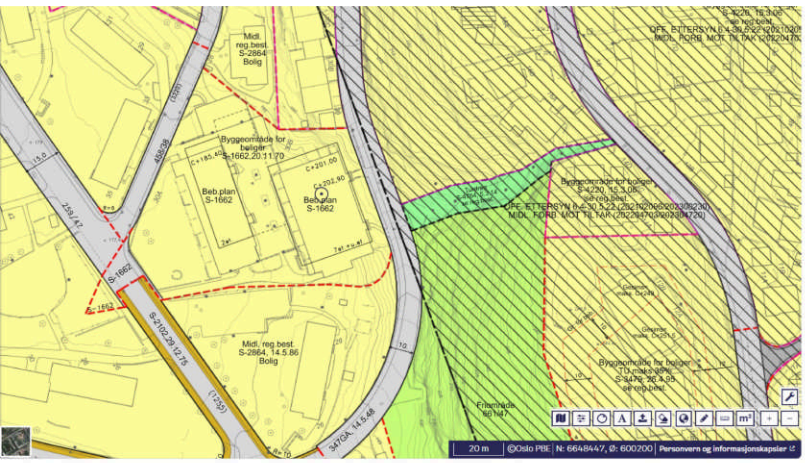
AKSE 22-28

MÅL 1:100
DATO 25-4-72

707-135

B

FINN LEBORG ARKITEKTKONTOR A-S
DRAMMENSVN. 20 C OSLO 2 TLF. 56 58 75


Midl. reg.best. S-2864 Bolig
Byggeområde for boliger S-1662,20.11.79
Beb.plan S-1662
Beb.plan S-1662
OFF. ETTERSYN 8.4.30 5.2.2 (20210200520393230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320394720)
Byggeområde for boliger S-4230, 15.3.06
Midl. reg.best. S-2864, 14.5.86 Bolig
Byggeområde for boliger TD.maks=35% S-4476 26.9.95
Fritidsbolig 60 147
S-1662
S-2102-29.12.78
3470/A, 14.5.48
20 m
©Oslo PBE
N: 6648447, Ø: 600200
Personvern og informasjonskapsler

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fallanveien 30B, 0495 Oslo
Gnr. 75, Bnr. 963, Snr. 55, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251361

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
