NORDVIK

Fauchalds gate 7

Majorstuen | 2 soverom | 46 m² | Balkong kommer* | Selveierleilighet



Velkommen til

Fauchalds gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
85	Nabolagsprofil
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.05.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende, smart og kompakt 3-roms selveier. Balkong kommer*. Peis. Oppusset 2023. Rolig. Sentralt. Midt på Majorstuen.

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**157 030,-**
Totalpris	**6 383 473,-**
Fellesgjeld	**26 443,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 570,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

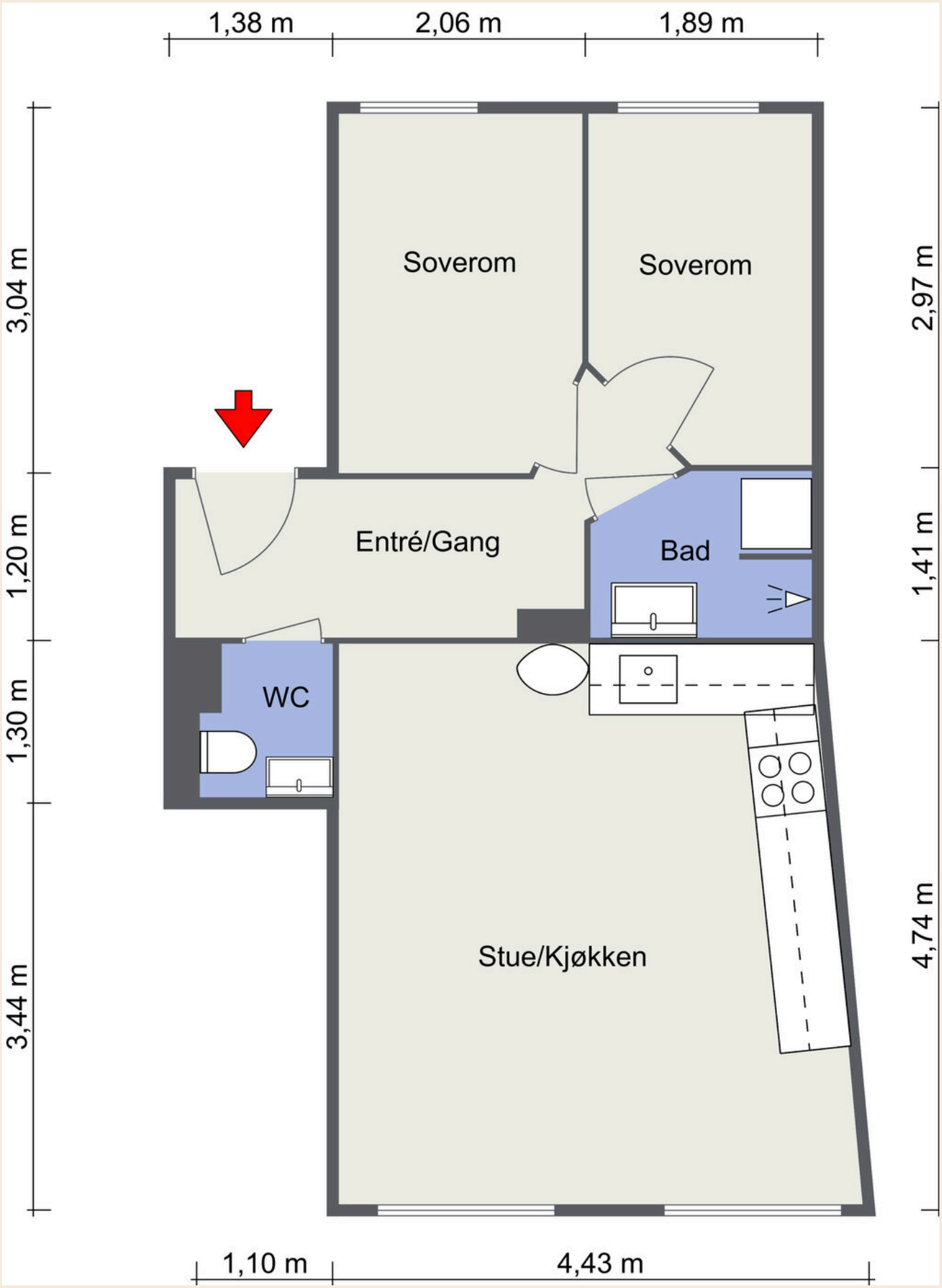
Kort fortalt

Velkommen til en lekker og smart 3-roms selveier med god atmosfære! Supersentral og populær beliggenhet midt i "kvadraturen" på Majorstuen, samtidig komplett stille og fredelig i liten, enveiskjørt gate. Kun tre smale kvartaler til Bogstadveien.

-Leiligheten ligger i sameiets 3. og øverste etasje, kun med loft/boder over
-Funksjonell planløsning som kompakt 3-roms
-Nytt kjøkken i 2023, montert i stuen
-2 soverom mot rolig bakgård
*Balkong mot gårdsrom monteres høst 2026, 3 x 1,5 meter (betales av selger)
-Sosial stue-/kjøkkenløsning, 20 m² som ikke føles for trang
-Peis i stue, takhøyde stue 2,8 meter
-Rolig og trygg beliggenhet, bak låst port + låst hoveddør
-Gode boder, 3 + 8 m²
-Flott gårdsrom med terrasse og div. sittegrupper
-Midt i kaoset, dønn stille!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm















Utsnitt stue

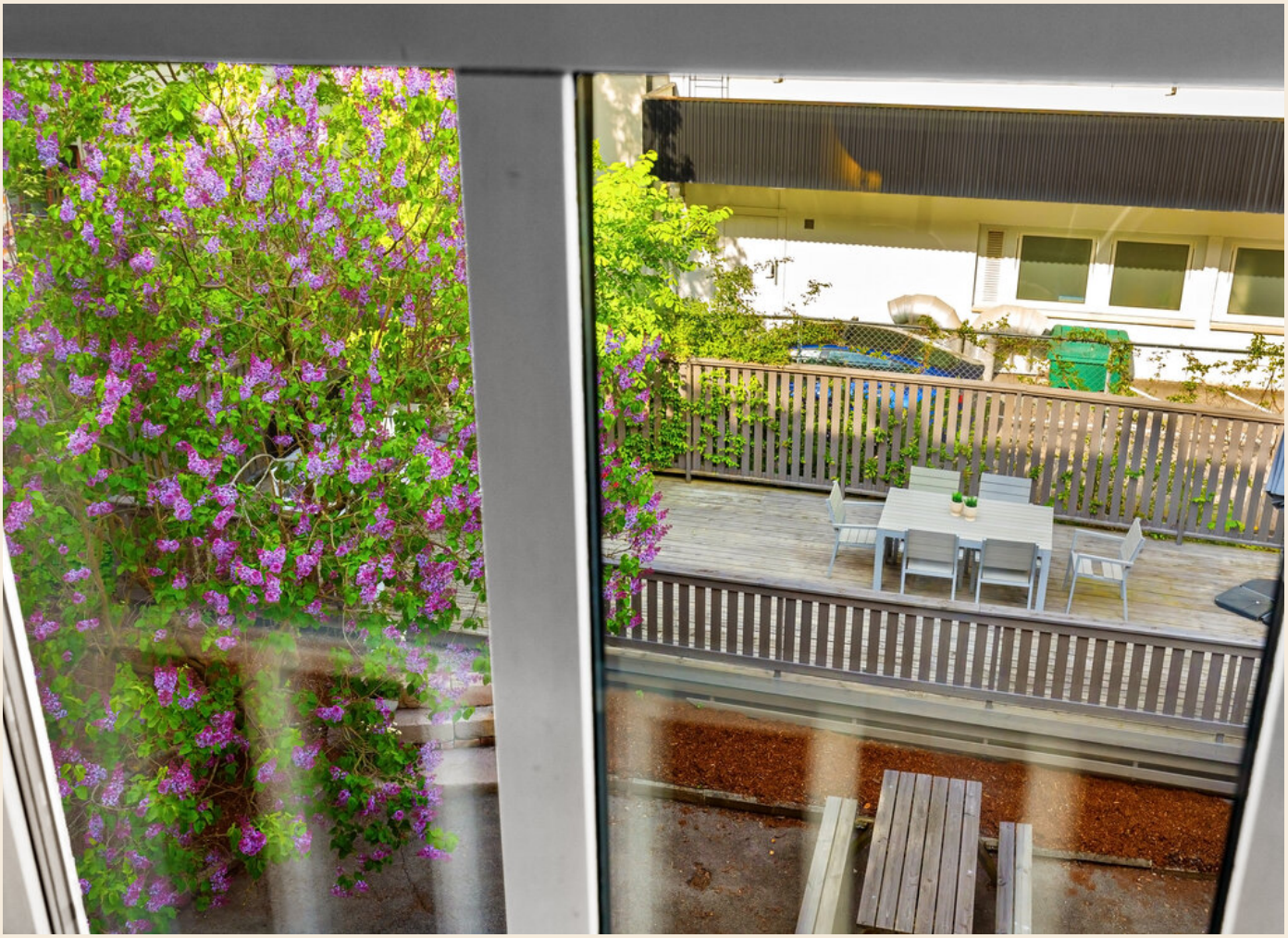




Kjøkkeninnredning i en mørk beige farge

Detalj oppgang






























7

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0148/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fauchalds gate 7, 0365 OSLO
Gnr 215, bnr 63, snr 6 i Oslo kommune

Selgere
Vibeke Michelsen
Morten Tufte Thams Michelsen

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
26 443,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 226 443,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
155 650,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 383 473,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 396 473,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
3.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré/gang. Separat WC. Bad. 2 soverom. Stue/kjøkken.
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller/loft:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod ca. 8 m^2, loftsbod ca. 3 m^2
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Terrasse i gårdsrom. Fellesrom/fellesboder i kjeller.

Solforhold
Leiligheten vender med stue mot sydvest og har sol store deler av dagen. Leiligheten ligger i i 3. etg. med loft over, samtidig som nabogården vis-à-vis er samme høyde. Dermed har leiligheten fint lys, synlig himmel og gode solforhold, til tross for at gaten er smal. Balkongen vil vende mot nord/nordøst, og det er usikkert å spå om balkongen får kveldssol.

Innhold
3. etg. BTA 46 m^2: Entré/gang. Separat WC. Bad. 2 soverom. Stue med kjøkken og peis.
Loftsbod ca. 3 m^2 (skråtak, større gulvareal)
Kjellerbod ca. 8 m^2 (i praksis større m^3 enn gulvareal)

Standard
Klassisk leilighet i klassisk bygård som holder moderne standard; Bad og separat WC fra 2008/2016, generell oppussing 2016 (bl.a. peis, parkett, flislagte gulv), og dernest oppussing i 2023; Nytt kjøkken montert i stue, rørlegger- og elektrikerarbeider, skifte av garnityr bad og toalett, teppelegging begge soverom, generell overflateoppussing.
3 stk. leiligheter har takket ja til montering av balkong mot gårdsrom tidlig høst 2026 (selger betaler). Sameiet planlegger for 2027 utskifting av alle vinduer og oppussing av begge fasader.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende regler. Beboerparkering anbefales (kr. 3.850,-/år for fossil bil, kr. 1.300,-/år for elbil).

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er overflateoppusset i 2023 da nytt kjøkken ble flyttet til stuen.
Peis er montert i 2016, samtidig som gårdens piper ble renovert.
Bad og toalettrom er fra 2008, mens servant mv. på WC er montert i 2016.
*Søknadsprosess pågår for balkonger mot bakgård, utfall søknad er antatt positiv.
Sameiet planlegger oppussing av fasader og bytte av vinduer i 2027.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod e.l., enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inngangspartiet til bygårdens bakgård, 2024 (meglers kommentar: Pipeløp renovert i 2016), begge deler i sameiets regi.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Effekt AS, flyttet kjøkken til stue, og installert ny(e) kurs(er) her.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Av El-Effekt AS mars 2023
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet? Fornebu Rør AS, mars 2023, vannforsyning til nytt kjøkken i stue.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Evt. kommentar: Bygget kjøkken i stue (meglers kommentar: Ikke søknadspliktig å bruksendre kjøkken til soverom).
22. Vet du om det foreliggerskaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Type rapport og årstall: Tilstandsrapport Pål Morten Pedersen, mai 2025.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad e.l.?
Ja. Hvilket dokument og måling når: I salgsoppgave og tilstandsrapport mai 2025, arealoppmåling fra mai 2025.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Evt. kommentar: Ved fremtidig oppussing av fasadene og bytte av vinduer er det opplyst at dette vil betales ved en sluttfaktura (meglers kommentar: Ikke felles låneopptak).

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Kvartalsmessig bygård fra 1892 med én sammenhengende nabogård. Klassisk gård, typisk fra byggetiden 1890-1905. Gården er oppført på flat tomt med kvartalsmessig lukket gårdsrom, oppført over 3 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Boder i kjeller, boder og én boligseksjon på loftet. Grunnmur i teglstein, gråstein og støpt betong. Bærende konstruksjon i teglstein, utvendig pusset. Yttertak som saltakkonstruksjon, tekket med betongstein. Trebjelkelag som etasjeskiller. Trapp i oppgang/fellesareal er i trekonstruksjon med belegg i stigtrinn. Flislagt gulv i inngangsparti.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3 (1 stk.):
-Etasjeskille og gulv på grunn. Avvik/skjevhet stue, målt med nivelleringslaser, avvik 25-50 mm.

For boligen, TG2 (7 stk.):
-Vinduer og dører. TG2 pga. alder, isolerglass over 35 år.
-Kjøkken (avtrekk). TG2 pga. kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
-Avløpsrør. TG2 pga. alder. Innvendige avløpsrør, alder antatt 2008 = 18 år
-Vannledninger. TG2 pga. alder. Vannrør nådd en alder hvor risiko for lekkasjer teoretisk sett øker
-Våtrom, bad/WC overflater. TG2 pga. sprekker i 2 fliser ved dusjbatteriet.
-Våtrom, bad/WC membran, tettesjikt, sluk. TG2 pga. tettesjikt nådd en alder (18 år fra 2008) som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
-Våtrom, bad/WC, ventilasjon. TG2 pga. rommet (badet) mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert (el-vifte og lufting i dør kan enkelt hjelpe på dette).

For boligen, TG-IU (ikke undersøkt) (1 stk.):
-Varmtvannsbereder ikke undersøkt da denne er innebygget i kjøkkeninnredning. Meglers kommentar: Bereder kan være eldre (flyttet) eller kan være ny (2023),

undersøk med Fornebu Rør AS eller åpne i kjøkkeninnredning, undersøk, sørg for enklere, permanent tilgang.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Disse er fra kjøkkenet var nytt i 2023 og er 2 stk. kjøkl/frys under benk, oppvaskmaskin, innbyggingskomfyr, keramisk koketopp nedfelt i benk, kullfiltervifte i overskap. Opplegg til vask/tørk på bad.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med varmekabel på bad og panelovner forøvrig
- Peis i stue
- Varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Strøm for 2025: Forbruk i beløp kr. 5.897,-. Nettleie kr. 3.265,-. Samlet kr. 9.162,- eller gjennomsnitlig pr. mnd. kr. 763,50.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 570,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsfører opplyser: Renter og avdrag andel lån/fellesgjeld, TV/internett (1000/1000-linje), off. komm. avgifter, trappevask, drift. Seksjonens eierbrøk tilsvarer 10,643 % av sameiet.

Andre utgifter
Kjøper må påregne løpende kostnader knyttet til;
-Fellesutgifter pr. mnd.
-Strøm
-Innboforsikring
-Løpende vedlikehold av boligen
-Kostnad etter eierbrøk for kommende oppussing av fasader og bytte av vinduer (est. 2027)

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 455 618,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 822 471,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Rikst-TV + fibernett av god hastighet, ca. 1000/1000.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fauchaldsgt. 7, orgnr. 897036312

Om sameiet
Sameiet Fauchaldsgt 7 består av 7 seksjoner over 4 plan.

Planer i sameiet:
Årsmøte for 2026, er ennå ikke avholdt, men ifølge styreleder har sameiet ingen planlagt økning i felleskostnadene eller fellesgjeld pt.
Det er planlagt renovering av fasaden på frem- og bakside samt bytte av alle vinduer ila. 2027. Det er ifølge styret ikke planlagt opptak av fellesgjeld for dette, men det har blitt kommunisert at kostnaden vil faktureres hver enkelt seksjonseier brøkmessig.
Foreløpige kostnadsanslag: Fasaderenovering: ca. 883.000 kr (inkl. rigging, avfallshåndtering m.m.) Vindusbytte: ca. 15.000 kr per vindu, totalt ca. 700.000 kr med montering. Total kostnad: ca. 1,65 millioner kr (inkl. estimert prisvekst på 4 %). Foreløpig estimat for kostnadsfordeling mottatt i Nyhetsbrev 2025 fra styret: Gjennomsnittlig faktura per seksjonseier: ca. 236.000 kr (Endelig beløp vil variere etter eierbrøk). Dette er beskrevet videre i "Nyhetsbrev nr1 2025" som er vedlagt salgsoppgaven.

Det siste året har det blitt utført en utbedring av kjelleren ifølge styreleder.
Utbedringen inkluderte: Innskyting av ny murstein der nødvendig. Fjerning av løs puss. Nytt lag med mørtel/slemming i hele kjelleren (unntatt inne i boder, siden problemene hovedsakelig var i fellesarealene). Utbedringene ble dekket av sameiet.

Styrets arbeid iht. årsrapport for 2024:
Følgende vedlikehold/utbedringer ble gjennomført:
-Oppussing av fasaden mot portrommet.
-Ferdigstille krav fra Brann- og Redningsetaten med nye branndører på loft, nye dørlukkere, og etasjeskiller i kjeller.
-Ny belysning i hele kjelleren som følge av varmegang i noen lysarmaturer.
-Jordfeil i kjeller utbedret av elektrikere.
-Overgang til ny leverandør for fiberoptisk bredbånd, med 1000/1000mbps linje.
-Anskaffet nye utemøbler til felles bruk på terrasse i bakgården.

Større vedlikeholdsarbeid i nyere tid:
- Installasjon av brannvarslingsanlegg - 2023
- Rehabilitering av piper - 2016

Regnskap- og forvaltning utføres internt av forretningsfører/styreleder.

Forretningsfører
Sameiet Fauchaldsgt. 7 v/Eric B. Lund, tlf. 95809987

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 26 443,-pr. 11.05.2026
Avdrag: Kr 461,-
Rentekostnader: Kr 22,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt/vedtatt låneopptak etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 931,- pr. 11.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsberetning 2025 med årsregnskap for 2024 viste et positivt årsresultat kr. 87.813,-, i praksis identisk med budsjettert kr. 87.623,-. For 2025 ble det budsjettert med et regnskap i balanse; Et marginalt underskudd kr. 3.946,-.

Største differanse fra resultat 2024 til budsjett 2025 er reduserte driftsinntekter (ned ca. 41 %), økte kommunale avgifter (opp 25 %), men redusert 'reparasjon/vedlikehold bygninger', (ned 51 %).

Vedtekter og husordensregler
-Husdyrhold er tillatt - iflg. styreleder er katt eller hund tillatt uten styregodkjennelse.
-Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
-Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet praktiserer årlig dugnad hver vår.

Dyrehold
Tilltatt, skal ikke være til sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Fremtind , polisenr. 29916016

Tomt

Tomtestørrelse: 402 kvm (Eiertomt)
Flat tomt. Asfaltert adkomst (portrom) og delvis asfaltert gårdsrom. Øvrig areal i gårdsrom er bebygget med stor markterrasse og arealer for blomsterbed. Areal for søppelkasser åpent under tak.

Adkomst
Enkel adkomst fra Schultz' gate eller Industrigata. Fauchalds gate er kort og er enveiskjørt fra Schultz' gate.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid, dessuten mer aktuelt for boliger på bakkeplan.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sydvestvendt i tredje kvartalet nord for Bogstadveien, mellom Schultz' gate og Industrigata, fire kvartaler nedenfor Suhms gate, som definerer overgangen til Fagerborg. Kort, enveiskjørt tverrgate gir en helt stille og rolig beliggenhet, samtidig som beliggenheten er midt blant populært og myldrende liv midt i smørøyet på Majorstuen. Et par smale kvartaler fra den livlige og populære handlegaten Bogstadveien (som går over i Hegdehaugsveien)- med all slags butikkutvalg, spisesteder, enkelte utesteder etc. Samtidig er beliggenheten flott hva angår treningssteder og parker som Frognerparken, Stensparken og Slottsparken, for å nevne noen (enda flere mindre parker). Gangavstand også til tilstøtende nabolag som Bislett, St. Hanshaugen og Frogner. Høyskolen på Bislett eller Universitetet på Blindern ligger i enkel avstand med sykkel eller sparkesykkel. Rema 1000 og Meny i nabogaten Industrigata.

Bebyggelse
Hele nabolaget, og største deler av denne delen av Majorstuen, er bebygget med kvartalsvis bygårdsbeggelse.

Offentlig kommunikasjon
Majorstuen generelt har god offentlig kommunikasjon. Trikkelinjer i Bogstadveien. Alle T-banelinjer over Majorstuen stasjon. Ulike bussruter krysser Majorstukrysset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Etter gjennomgang av Plan- og Bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse av eiendommen. For eldre bygårder ville dette ha hett "Expeditionsdokument for våningshus". Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus datert 1879 for eiendommen.

For eiendommen foreligger det ferdigattest for følgende:
-Installasjon av brannvarsling 2023
-Renovering av piper 2016
-Innredning del av loft 1993

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens planløsning samsvarer med seksjoneringsbegjæring fra 1986. Flyttet kjøkken utløser ikke søknad om bruksendring, hvilket ville ha vært tilfellet motsatt vei).

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen og boligen er regulert til "bolig med tilhørende anlegg" med reguleringsbestemmelser S-2255 (1977) og reguleringsbestemmelser S-2937 (endret 1987).

Bo- og driveplikt
Det er ikke bo- eller driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/63/6:
18.10.1867 - Dokumentnr: 900138 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1922 - Dokumentnr: 993571 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1932 - Dokumentnr: 990945 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1986 - Dokumentnr: 18193 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/451
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
*Sameiet, inkludert denne boenheten, er i sluttfasen av søknadsprosess for montering av balkonger mot gårdsrommet. Balkongbygg AS holder i prosessen, som er spådd å være ukomplisert og bli godkjent hos Plan- og Bygningsetaten. Det planlegges balkong montert med adkomst fra "soverom nr. 2" med anslått størrelse på ca. 1,5 meter X 3 meter. Prosessen har blitt forsinket ved at én boenhet trakk seg fra prosessen grunnet naboklage fra nabogård. Selger har dekker boenhetens andel av søknadsgebyrer. Hver boenhet inngår byggekontrakt med Balkongbygg AS. Selger vil dekke byggekostnader for boenhetens balkong. Dersom byggesøknad avslås har ny eier kjøpt på bakgrunn av lovet balkong og selger vil kompensere kjøper med tilbakeført prisavslag stort kr. 150.000,-.

Sameiet planlegger oppgradering av sameiet, 7 eierseksjoner, med oppussing av fasade gate, fasade gårdsrom og utskifting av samtlige vinduer i seksjonene (fasade portrom ble i 2024 sikret/oppusset). Andel av nevnte tiltak vil følge eierbrøk (for selgende seksjon utgjør dette ca. 10,65 %). Grunnet ugunstige lånevilkår/renter, har sameiet besluttet at arbeidet betales ved sluttfaktura (ikke felles låneopptak). Estimert kostnadsramme er samlet ca. kr. 1.980.000,- med andel for selgende seksjon ca. kr. 210.000,-.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 264,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Finn.no Blink (ekstra trykk finn.no, samt dig. markedsføring Schibsted nyhetssteder) kr. 9.900,-
Utlegg foto. Zovenfra, boligfoto og fasade kr. 5 150,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 147 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2026

Megler
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fauchalds gate 7
0365 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1892
BRA:	57 m^2
BRA-i:	46 m^2
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	7	1	1

Supertakst

GNR: 215 BNR: 63 SNR: 6

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Fauchalds gate 7
0365 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42562

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stuens lengde på ca. 50 mm, og i stuens bredde på ca. 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Avløpsrør	TG 2 pga: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	TG 2 pga: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad/wc - Overflater	TG 2 pga: Det er sprekker i 2 fliser ved dusjbatteriet.
Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon	TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er usikkert hvor gammel berederen er, ikke undersøkt da den er bygget inn i en kjøkkenbenk.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Kjøkkenet er flyttet ut stuen, og det er laget soverom der kjøkkenet var.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.5.2026	**7.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Morten Tufte Thams Michelsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Vibeke Elseth Michelsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fauchalds gate 7, 0365 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**63**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1892**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Majorstuen. Det er kort vei til Frognerparken med Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Kort vei også til Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder. Kort gange til Majorstukrysset med alle T-banens linjer og ytterligere buss- og trikkeforbindelser.

Lukket bakgård med solrik felles terrasse

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner. I tillegg er det peisovn i stue.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Grunnmur er oppført i teglstein, gråstein og støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**57**	**46** Romfordeling: Entre, gang, bad/wc, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning.	**11** Romfordeling: 1 loftsbod og 1 kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**46**	**11**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 8 kvm. og en loftsbod på ca. 3kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 1985. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte ut vinduene på sikt.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stuens lengde på ca. 50 mm, og i stuens bredde på ca. 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Grå kjøkkeninnredning med glatte fronter. 2 integrerte kjøleskap under benkeplaten, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Ny kjøkkeninnredning i 2023 som er godt vedlikeholdt. Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	

Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjøkkenet er flyttet ut stuen, og det er laget soverom der kjøkkenet var.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). TG 2 pga: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.6 Vannledninger





Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG 2 pga: Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skjult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Det er stoppekraner på badet. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er samsvarserklæring på arbeidene som er utført av dagens eiere. Det er ikke samsvarserklæring på arbeidene som er utført av tidligere eiere.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Ukjent

Størrelse

ca. 120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Det er usikkert hvor gammel berederen er, ikke undersøkt da den er bygget inn i en kjøkkenbenk.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.10 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er membranoppkant på ca. 30 mm ved dørterskelen. Dette er innenfor dagens krav. TG 2 pga: Det er sprekker i 2 fliser ved dusjbatteriet.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å skifte ut fliser med sprekker/riss.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det er synlig membran rundt rørgjennomføringer i gulvet. Rørgjennomføringer er tettet med fugemasse / silikon, ikke fagmessig utført. TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servant med servantskap, dusj med en glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er antatt elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft ved døren.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det er usikkert om avtrekksviften fungerer.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Gulv

Beskrivelse
Det er laminat på gulvet i stue/kjøkken, fliser i entre, tepper i soverommene.

Oppsummering	TG-1
Gulvene er normalt godt vedlikeholdt.	

6.12 Vegger

Beskrivelse
Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering	TG-1
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

6.13 Tak

Beskrivelse
Det er malte takoverflater. Takhøyden er 280 cm og 241 cm.

Oppsummering	TG-1
Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

6.14 Innerdører

Beskrivelse
Det er malte trefyllingsdører.

Oppsummering	TG-1
Dørene er malt i nyere tid og er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Tufte Thams Michelsen	9578-5998-4-903764	2026-05-22 10:56:16
Vibeke Elseth Michelsen	9578-5999-4-1105280	2026-05-22 10:52:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0148/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fauchalds gate 7, 0365 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Vibeke Michelsen, Morten Tufte Thams Michelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29916016/11
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inngangsparti til bygårdens bakgård, 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Effekt AS, flyttet kjøkken til stue, og innstallert ny kurs her.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av El-effekt AS mars 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornebu Rør AS, mars 2023. vannforsyning til nytt kjøkken i stue.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: bygget kjøkken i stue.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Utført Tilstandsrapport av takstmann Pål Morten Pedersen mai 2025.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave og takstrapport mai 2025, måling foretatt i mai 2025.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Ved fremtidig oppussing av fasade og vindu er det opplyst om at dette vil betales ved en sluttfaktura.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Fremtidig oppussing av fasade og vinduer.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0148/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vibeke Elseth Michelsen	**2026-05-22**	**Morten Tufte Thams Michelsen**	**2026-05-22**

Identifikasjon

Vibeke Elseth Michelsen

Identifikasjon

Morten Tufte Thams Michelsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sameiet Fauchalds gate 7
v/styreleder/forretningsfører
Eric Belgau Lund
eric.belgau.lund@gmail.com

Vår ref: 56-0148/26
Bekkestua, 11.05.2026

Megleropplysninger på Fauchalds gate 7 - gnr. 215, bnr. 63, snr. 6 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Vibeke Michelsen	Grønsundåsen 57 B, 1394 Nesbru	10.12.1966
Morten Tufte Thams Michelsen	Grønsundåsen 57 B, 1394 Nesbru	24.04.1957

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på sameiet	Sameiet Fauchaldsgt 7			
Styreleder	Navn: Eric B. Lund	Tlf.: 95 80 99 87	E-post.: eric.belgau.lund@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 215	Bnr.: 63	Snr.:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	897 036 312	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	-	Festekontrakten utløper:	-	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Fremtind - Polisenr 29916016 / 11			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Forsikringsselskapet dekker ikke sopp/råte på bygninger bygget før 1950		

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☑ Nei		Plassens nummer:	-	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☑ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr -	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Kun katt eller hund uten styregodkjennelse

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styregodkjennelse
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Per e-post til styreleder.	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB	Kr 248.454,10		7,2%		
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? Innfrielsesdato 01.05.2035	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 26.443 pr. 11/05/26		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 102.709 pr. 11/05/26	Seksjonens andel formue? Kr 10.931,30 pr. 11/05/26

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.570	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Renter og avdrag lån, TV og internett (1000/1000 linje), kommunale avgifter, trappevask, og drift.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	
Skriv her:	Planlagt vindusbytte og renovering av fasade våren 2027. Faktureres hver seksjonseier direkte etter brøk, og blir ikke tatt opp som fellesgjeld.

For Eric Belgau Lund

Oslo, 11/05/26
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post k.gjelseth@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

Kim Gjelseth
Eiendomsmegler / Partner
+47 934 97 997 / k.gjelseth@nordvikbolig.no

Informasjon fra forretningsfører/styret til beboerne (7 boligseksjoner i sameiet) i nyhetsbrev pr. vår 2025 (rehab. av vinduer/fasader skjøvet fra 2026 til 2027 pga. pågående balkongprosjekt);

5. Planlagt fasade- og vindusoppgradering (våren 2026)

Bygården trenger vedlikehold, spesielt på fasaden (både front og bak). Planen er å utbedre dette **våren 2026**, samtidig som vi bytter **alle** vinduer.

Å kombinere disse arbeidene gir store besparelser, da en stor del av kostnadene er knyttet til rigging (stillas, fortaustengning, avfallshåndtering osv.). I tillegg er det bygningsmessige hensyn som gjør det fornuftig å gjøre dette samtidig.

Foreløpige kostnadsanslag:

- Fasaderenovering: **ca. 883.000 kr** (inkl. rigging, avfallshåndtering m.m.)
- Vindusbytte: **ca. 15.000 kr per vindu**, totalt **ca. 700.000 kr** med montering
- Total kostnad: **ca. 1,65 millioner kr** (inkl. estimert prisvekst på 4 %)

6. Finansiering av fasade- og vindusarbeidet

Sameiet har mulighet til å søke lån, men dette vil være svært ugunstig, med en **nominell rente på over 10 %**. I tillegg vil hver seksjonseier være bundet til lånets løpetid, uten mulighet til å betale ned raskere.

Den beste løsningen er derfor at **hver seksjonseier faktureres for sin andel**, slik at den enkelte kan velge hvordan det finansieres – for eksempel ved å ta opp et lån med sikkerhet i egen leilighet, som gir langt bedre vilkår.

Foreløpig estimat for kostnadsfordeling:

Gjennomsnittlig faktura per seksjonseier: ca. 236.000 kr
(Endelig beløp vil variere etter eierbrøk, hvor mindre leiligheter betaler mindre og større leiligheter mer.)

7. Hvordan fordeles kostnadene?

Det er kanskje fristende å tenke at vinduskostnaden bør fordeles etter antall vinduer hver leilighet har, men **det er eierbrøken som avgjør fordelingen**. Dette betyr at:

- Alle betaler etter størrelsen på leiligheten – ikke antall vinduer
- Om et vindu må skiftes ut prematurt, dekkes dette av sameiet (fordelt etter brøk)

Hvis du har spørsmål om kostnadsfordelingen, ta gjerne kontakt.

Vi håper denne oppdateringen gir god innsikt i hva som har skjedd og hva som ligger foran oss. Ta gjerne kontakt hvis du har spørsmål eller bekymringer!

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Fauchaldsgt 7 org.nr. 897036312

Møtedato formøte:	16. juni 2025 kl19
Avstemmingsperiode:	Fra 16. juni 2025 til 19. juni 2024 kl19
Møtested:	Møtet ble avholdt ved digitalt formøte med elektronisk avstemming i en angitt periode etter møtet
Møtet ble åpnet av:	Eric Belgau Lund

Konstituering

Sak 1: Valg av møteleder
Som møteleder ble Eric Belgau Lund foreslått.
Vedtak: Godkjent

Sak 2: Valg av protokollvitner
Som protokollvitner ble Eric Belgau Lund og Kristin Rolsdorph foreslått.
Vedtak: Godkjent

Sak 3: Godkjenning av møteinnkallingen
Møteinnkallingen ble foreslått godkjent
Vedtak: Godkjent

Sak 4: Årsrapport or årsregnskap
Årsregnskapet er foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

Sak 5: Fastsettelse av honorarer
Det er ikke foreslått godtgjørelse til styret.
Vedtak: Godkjent

Sak 6: Valg av tillitsvalgte
Det er foreslått ny periode for Eric Belgau Lund som styreleder, og Kristin Rolsdorph som styremedlem.
Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eric Belgau Lund	På valg: 2027
Styremedlem:	Kristin Rolsdorph	På valg: 2027
Styremedlem:	Ellen Marie Rogde	På valg: 2026

Sak 7: Endre vedtekter
Det er foreslått godkjenning av nye vedtekter som vedlagt innkallelse.
Vedtak: Godkjent

Sak 8: Godkjenning av nye balkonger
Det er foreslått godkjenning av nye balkonger som beskrevet i innkallelsen.
Vedtak: Godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 19:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Eric Belgau Lund

Protokollvitne:

Navn: Kristin Rolsdorph

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 248.454,10

Utbetalt lånebeløp: 400.000,00

Lånetaker: Sameiet Fauchaldsgt 7

Lånenummer: 1213.31.92105

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 400.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,20% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.05.2035

Trekkes fra konto: 1520.06.40958

Neste forfall 01.06.2026: 3.228,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 108

Terminbeløp: 348.631,95

Avdrag: 248.454,10

Renter: 89.917,85

Gebyr: 10.260,00

Detaljer t.o.m. 2027

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.06.26	3.228,00	1.613,69	1.519,31	95,00	246.840,41
01.07.26	3.228,00	1.672,25	1.460,75	95,00	245.168,16
01.08.26	3.228,00	1.633,78	1.499,22	95,00	243.534,38
01.09.26	3.228,00	1.643,77	1.489,23	95,00	241.890,61
01.10.26	3.228,00	1.701,54	1.431,46	95,00	240.189,07
01.11.26	3.228,00	1.664,23	1.468,77	95,00	238.524,84
01.12.26	3.228,00	1.721,46	1.411,54	95,00	236.803,38
01.01.27	3.228,00	1.684,93	1.448,07	95,00	235.118,45
01.02.27	3.228,00	1.695,23	1.437,77	95,00	233.423,22
01.03.27	3.228,00	1.843,74	1.289,26	95,00	231.579,48
01.04.27	3.228,00	1.716,88	1.416,12	95,00	229.862,60
01.05.27	3.228,00	1.772,72	1.360,28	95,00	228.089,88
01.06.27	3.228,00	1.738,21	1.394,79	95,00	226.351,67
01.07.27	3.228,00	1.793,49	1.339,51	95,00	224.558,18
01.08.27	3.228,00	1.759,81	1.373,19	95,00	222.798,37
01.09.27	3.228,00	1.770,57	1.362,43	95,00	221.027,80
01.10.27	3.228,00	1.825,00	1.308,00	95,00	219.202,80
01.11.27	3.228,00	1.792,56	1.340,44	95,00	217.410,24
01.12.27	3.228,00	1.846,41	1.286,59	95,00	215.563,83

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2028	38.736,00	22.814,18	14.781,82	1.140,00	192.749,65
2029	38.736,00	24.521,65	13.074,35	1.140,00	168.228,00
2030	38.736,00	26.343,20	11.252,80	1.140,00	141.884,80

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2031	38.736,00	28.303,75	9.292,25	1.140,00	113.581,05
2032	38.736,00	30.405,98	7.190,02	1.140,00	83.175,07
2033	38.736,00	32.674,70	4.921,30	1.140,00	50.500,37
2034	38.736,00	35.104,98	2.491,02	1.140,00	15.395,39
2035	16.147,95	15.395,39	277,56	475,00	0,00

Utskrift: 11.05.2026 15:11:11

Velkommen til årsmøte i Sameiet Fauchaldsgt 7

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

Digital avstemming med møte:

Avstemmingen åpner 16. Juni kl. 19:00 og stenger 19. Juni kl. 19:00.

Lenke til avstemming vil bli sendt i egen epost den samme dagen årsmøtet finner sted.

Hvordan deltar du digitalt?

Du får en lenke via epost, to dager før årsmøtet. Følg denne lenken for å delta via Microsoft Teams. Vi ber om at alle logger på møtet i god tid, for å ta høyde for tekniske utfordringer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme
- Det kan kun avgis en stemme per seksjon

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

- Bruk stemmeseddel vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling:

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Endre vedtekter
8. Godkjenning av nye balkonger

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fauchaldsgt 7

Sameiet Fauchaldsgt 7

MANDAG 16. JUNI
KL19:00

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET FAUCHALDSGT 7
ORG NR 897 036 312

DIGITALT FORMØTE MED ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING OVER EN ANGITT PERIODE

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Det foreslås ikke godtgjørelse til styret.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Følgende stiller til gjenvalg nå:

- Eric Belgau Lund (Styreleder)
- Kristin Rolsdorph (Styremedlem)

Følgende stiller til valg først i 2026:

- Ellen Rogde (Styremedlem)

Sak 7
Forslag om revidering av vedtektene og ordensregler

Krav til flertall:
2/3 flertall

Styret foreslår en helhetlig gjennomgang og oppdatering av vedtektene og ordensreglene for å sikre at de er i tråd med gjeldende lovverk og dagens praksis i sameiet. Se vedlegg A og B for foreslått vedtekter og ordensregler.

Forslag til vedtak:
Godkjenne revidert og oppdaterte vedtekter og ordensregler i sin helhet.

Sak 8
Godkjenning for etablering av nye balkonger

Krav til flertall:
2/3 flertall

Fire av sameiets seksjoner (seksjoner 3 og 4 i 2. etasje, og seksjoner 5 og 6 i 3. etasje) vurderer anskaffelse av balkong mot bakgård. Det bes derfor om godkjenning til å gå videre med planlegging og oppføring av balkonger, forutsatt at nødvendige offentlige tillatelser og tekniske vurderinger foreligger.

Alle kostnader tilknyttet etablering, drift og vedlikehold av balkongene skal dekkes i sin helhet av de aktuelle seksjonseierne, uten økonomisk belastning for øvrige seksjoner.

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:
Eric Belgau Lund

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering.

Forslag til vedtak:
Eric Belgau Lund og Kristin Rolsdorph

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallelse av årsmøte foreslås godkjent.

Forslag til vedtak:
Godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

Sak 4
Årsrapport, årsregnskap, og budsjett for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen; Og styrets budsjett tas til etterretning.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Eric Belgau Lund	Fauchalds gate 7, 0365 Oslo
Styremedlem	Kristin Rolsdorph	Fauchalds gate 7, 0365 Oslo
Styremedlem	Ellen Marie Rogde	Solskinnskroken 6D, 0375 Oslo

Kontaktinformasjon til Styret
Styrets leder kan kontaktes på telefon 958 09 987, og e-post eric.belgau.lund@gmail.com.

Generelle opplysninger om Sameiet Fauchaldsgt 7
Sameiet består av 7 seksjoner over 4 plan.
Sameiet Fauchaldsgt 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 897 036 312, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
215 63

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

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning utføres internt av forretningsfører Eric Belgau Lund. Grunnet sameiets størrelse anses det ikke som nødvendig med revisjon.

Styrets arbeid

Forrige periode: Styret har i perioden avholdt to styremøter. Følgende vedlikeholdsarbeid og utbedringer ble gjennomført:

- Utskifting av takvindu grunnet slitasje og skade som følge av alder.
- Utbedring i henhold til siste pålegg fra Brann- og redningsetaten, herunder tiltak knyttet til etasjeskiller og branndører.
- Utbedring av jordfeil i kjelleren.
- Utskifting av alle lysarmaturer i kjelleren til LED, grunnet varmeutvikling i de gamle armaturene.

Det ble avholdt dugnad 27. april med godt oppmøte.

Sameiets økonomi er god og har gjort det mulig å gjennomføre nødvendige tiltak uten behov for ekstraordinære innbetalinger.

Planlagt arbeid:
Våren 2026 planlegges renovering av fasaden på både for- og bakside av bygården, samt utskifting av alle vinduer i sameiet.

Tiltaket vil også medføre reduserte kostnader for øvrige seksjonseiere ved det planlagte vindusbyttet til neste år, da flere av vinduene i de aktuelle seksjonene vil bli erstattet med balkongdør på de respektive eiernes regning.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at seksjonene i 2. og 3. etasje kan etablere balkonger tilknyttet sine respektive seksjoner mot bakgård, forutsatt nødvendig offentlig godkjenninger og byggetekniske forutsetninger foreligger.

All etalering, drift og vedlikehold av balkongene skal skje for seksjonseiernes egen regning og risiko, uten økonomiske eller praktiske forpliktelser for øvrige seksjonseiere eller sameiet for øvrig.

Balanse

Konto	Note	Inngående 2024	Endring	Utgående 2024
Kundefordringer		-4 592	22 253	17 661
Andre forskuddsbetalte driftskostnader		21 290	0	21 290
Bankinnskudd		73 086	50 803	123 889
SUM EIENDELER		**89 784**	**73 056**	**162 840**
Annen opptjent egenkapital		209 059	-87 813	121 246
SUM EGENKAPITAL		**209 059**	**-87 813**	**121 246**
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	-289 217	15 234	-273 983
Sum annen langsiktig gjeld		-289 217	15 234	-273 983
Leverandørgjeld		-7 392	4 115	-3 277
Forskudd fra kunder		0	-4 592	-4 592
Påløpt rente		-2 198	0	-2 198
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser		- 35	0	- 35
Sum kortsiktig gjeld		-9 626	- 477	-10 102
SUM GJELD		**-298 843**	**14 757**	**-284 086**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-89 784**	**-73 056**	**-162 840**

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Årsregnskap

	Note	2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		547 681	382 627	386 628
SUM DRIFTSINNTEKTER		**547 681**	**382 627**	**386 628**
Renovasjon, vann, avløp o.l.		86 237	84 200	107 796
Strøm og oppvarming av lokaler		20 652	16 200	20 000
Renhold av lokaler		22 800	27 900	23 484
Annen kostnad lokaler		660	8 500	5 000
Programvare		4 743	2 800	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1	182 160	0	90 000
Regnskapshonorar		11 232	40 000	0
Internett og annen data- og telekommunikasjon		40 131	37 041	48 160
Forsikringskostnad		59 910	48 963	61 707
Bank- og kortgebyr		4 326	4 200	4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**432 850**	**269 804**	**365 147**
SUM DRIFTSRESULTAT		**114 831**	**112 823**	**21 481**
Finansinntekt og finanskostnad		27 018	25 200	25 427
SUM RESULTAT		**87 813**	**87 623**	**-3 946**

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) **må** fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon			
Eiers navn			
Signatur			
*Medeiers navn			
Seksjonsnr.		**Leilighetsnr.	
Epost			
Dato		Sted	

*Fylles ut kun dersom aktuelt
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	
Etternavn	
Epost	
Telefon	
Møtedato	

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet

Note 1: Reparsjon og vedlikehold

	2024
Takvindu loftsleilighet	43 250
Utrette jordfeil og montere LED-armatur I kjeller	57 820
Utbedring krav fra BRE	79 125
Div utstyr dugnad	1 965
Sum reparsjon og vedlikehold	**182 160**

Note 2: Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	400 000
Restlån per 01.01	289 217
Nedbetalt I år	15 234
Restsaldo per 31.12	**273 983**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2035
Renter: 7,70%

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET FAUCHALDSGT 7

Vedtatt i årsmøte

Den 16. juni 2025

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Fauchaldsgt 7, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 63 i Oslo kommune.

Sameiet består av 7 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og krever ingen varamedlemmer med mindre ellers bestemt av årsmøtet.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Revisor

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

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskager som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranene i kjeller straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger/terrasse

Balkonger og terrasser må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Disse, eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkong/terrasse. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealers, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å test og skifte batteri i brannvarslere ved behov. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Sameiet Fauchaldsgt 7

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FAUCHALDSGT 7

Vedtatt på årsmøte 16.06.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboernes trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt ovenfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset i tidsrommet kl. 08.00 til 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

6. Søppel

Søppel skal sorteres som angitt på søppelkonteinere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, og i så tilfelle må dette fjernes med det samme.

8. Brudd på ordensregler

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

9. Endring av husordensregler

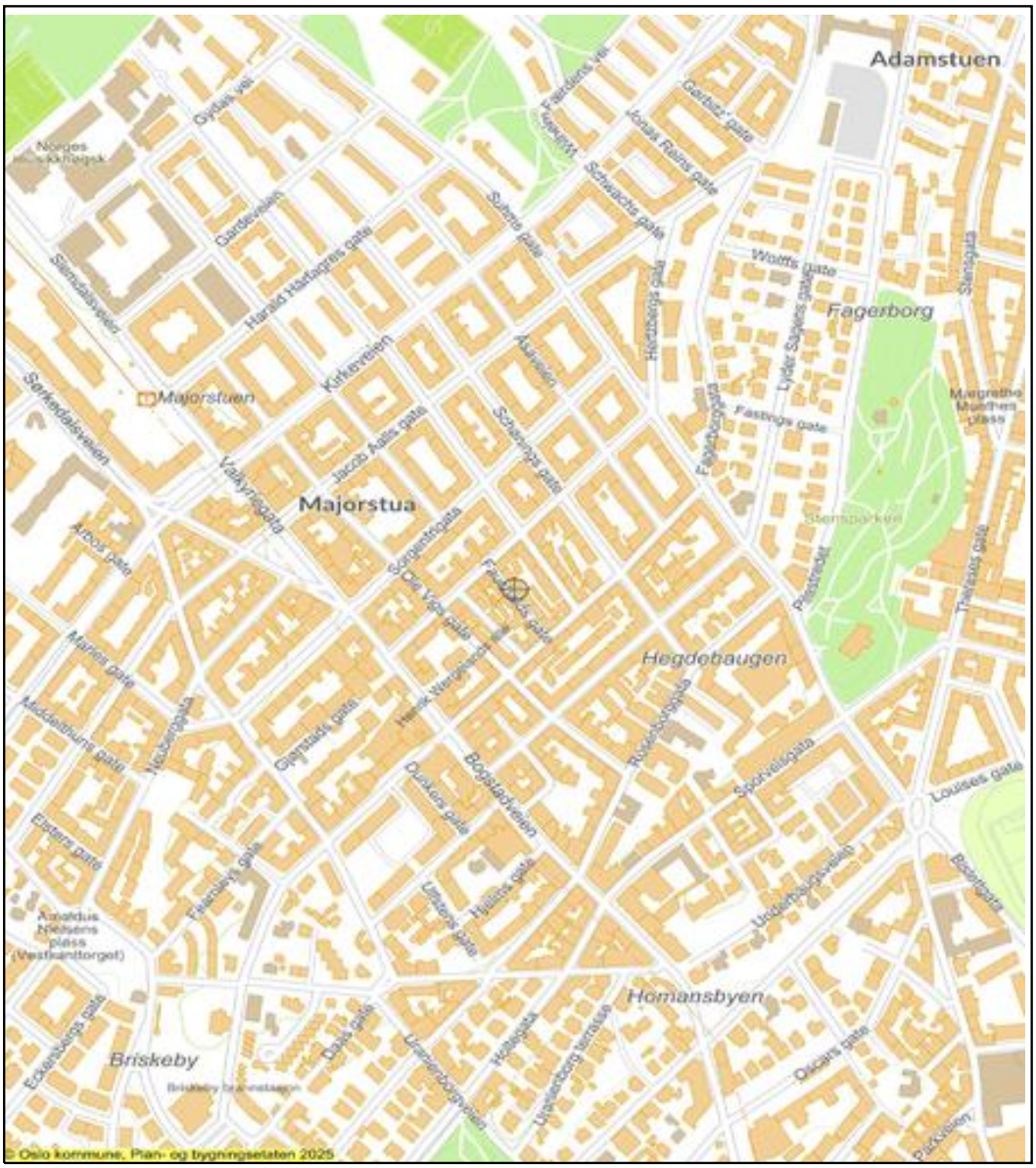
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Fauchalds gate 7 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.05.2026

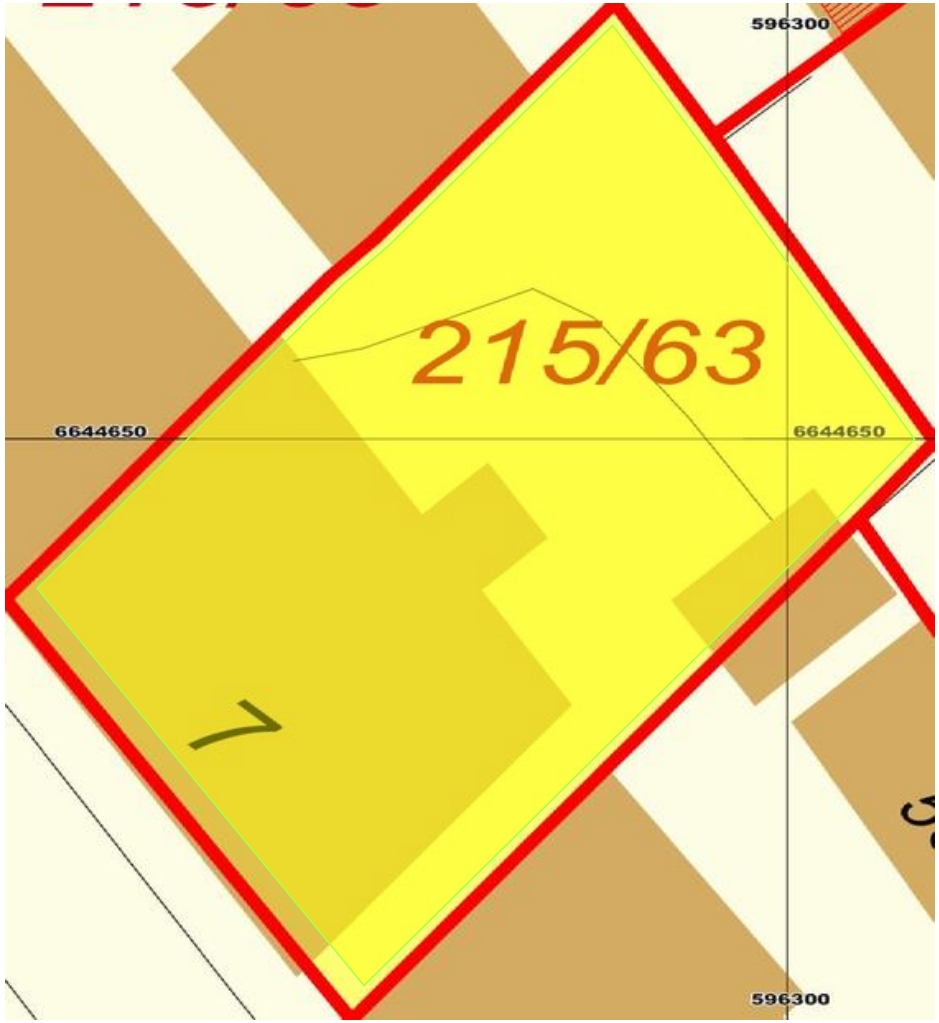
Oversiktskart

Adr.:	Fauchalds gate 7	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	215 / 63	**Skolekrets (2020/2021):**	Majorstua



Dato: 20.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Dato: 20.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533335
Deres ref: 92.23523

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 63.

Vi viser til bestilling av 20.05.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 63.

GNR. 215 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1888.

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

402 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

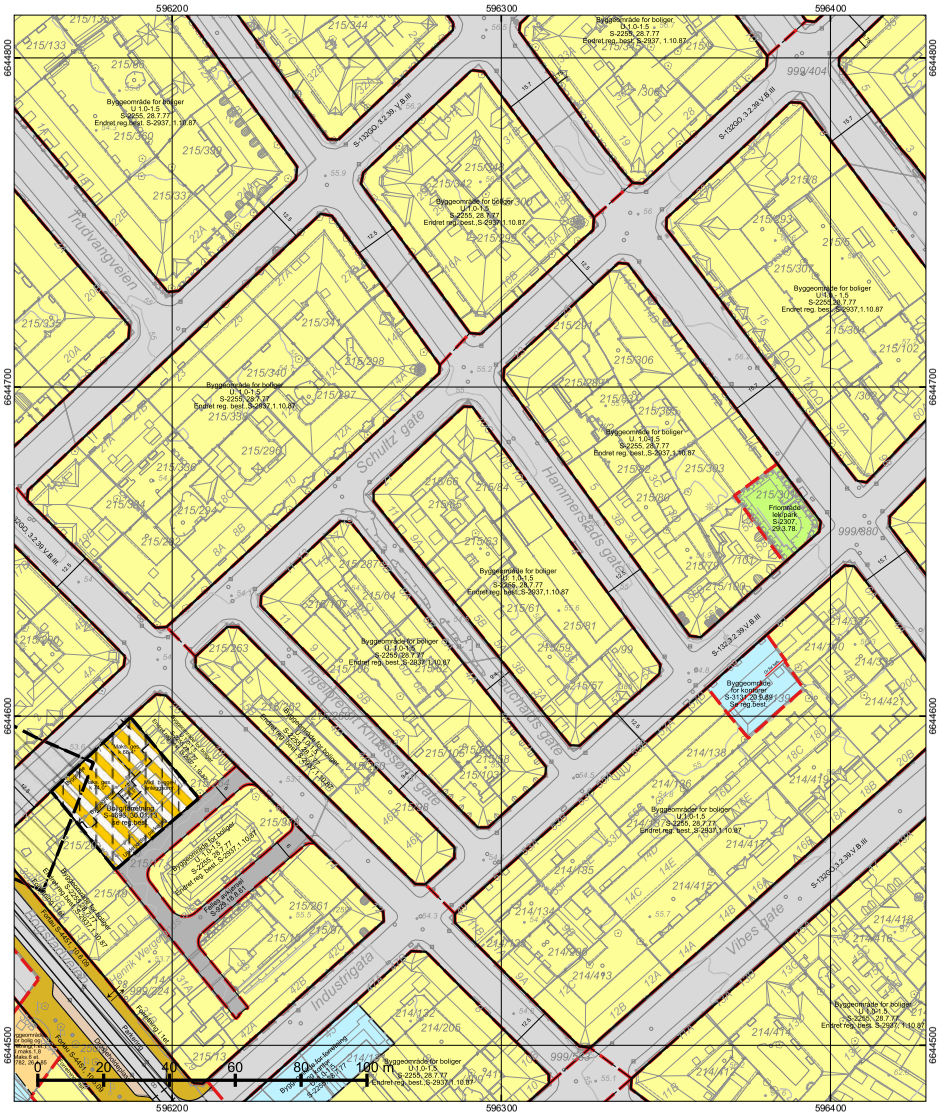
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158256/ 86533335

Adresse: Fauchalds gate 7

Gnr/Bnr: 215/63

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	58/451	21		
2	B	65/451	22		
3	B	58/451	23		
4	B	65/451	24		
5	B	75/451	24		
6	B	48/451	26		
7	B	82/451	27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		451/451	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 3.3.1986
Sted: Oslo
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: PER STOUD PLATOU

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Per S. Platou v/Platou Holding A/S	Postboks 372 Sentrum 0102 OSLO 1	41 81 70

[ ]OBOKFØRT

Tinglysingsstempel

1 9. MRS. 86 018193

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
215	63		Oslo

2. Eier

Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
Per S. Platou	230544

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

[ ] kommunen har ~~gjort unntak fra seksjoneringsforbudet~~ meddelt at i § 5 nr. 4, tredje ledd ~~bokstav~~ og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

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

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

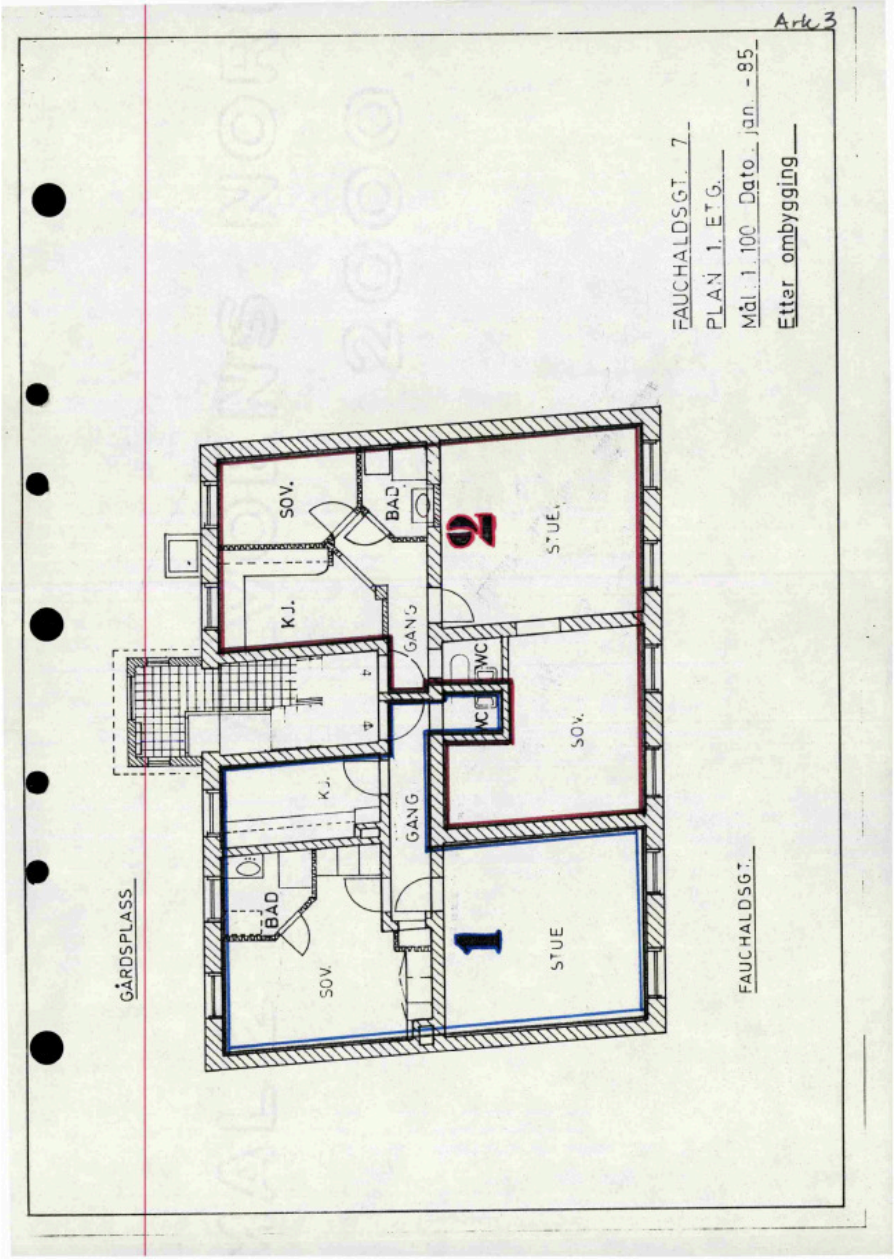
5. Tegninger m. v.

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

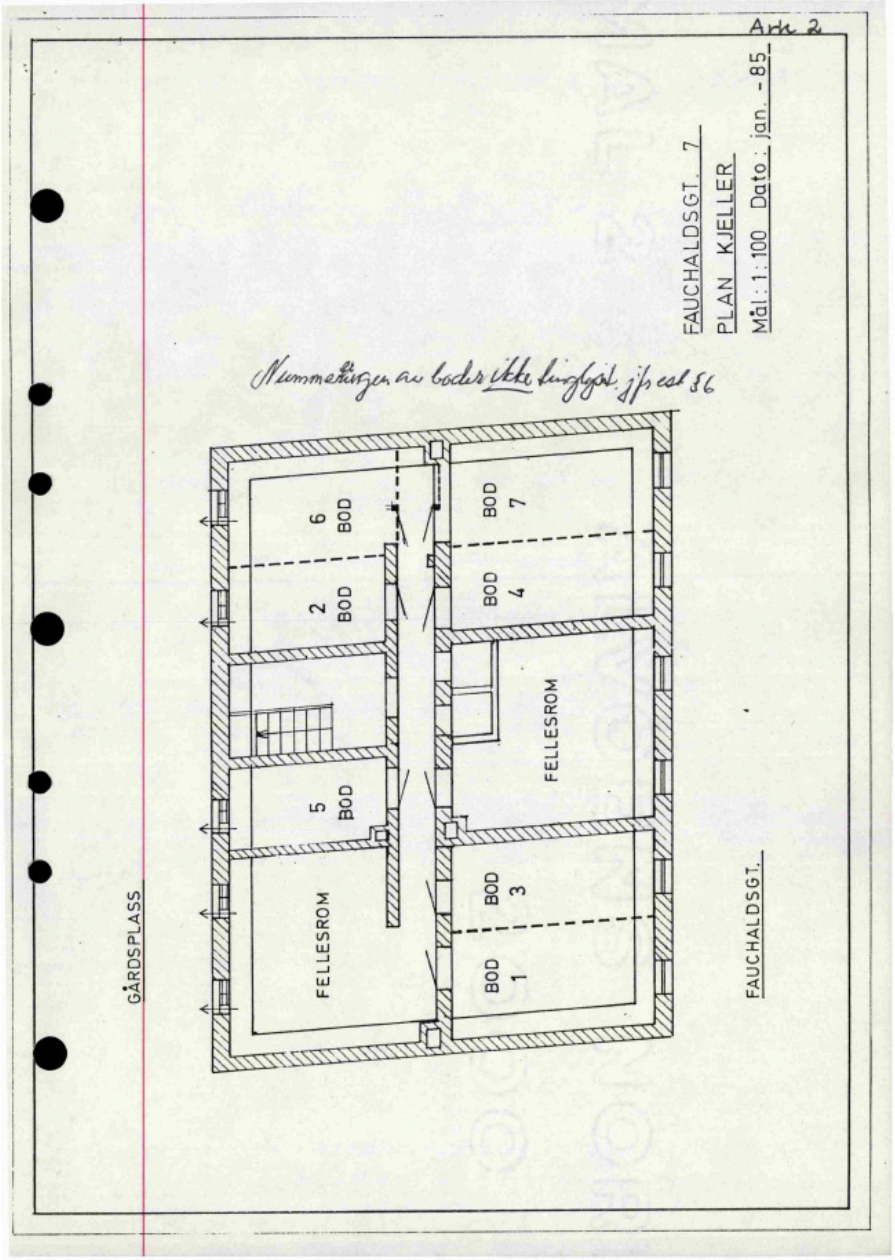
Avskriftens riktighet bekreftes

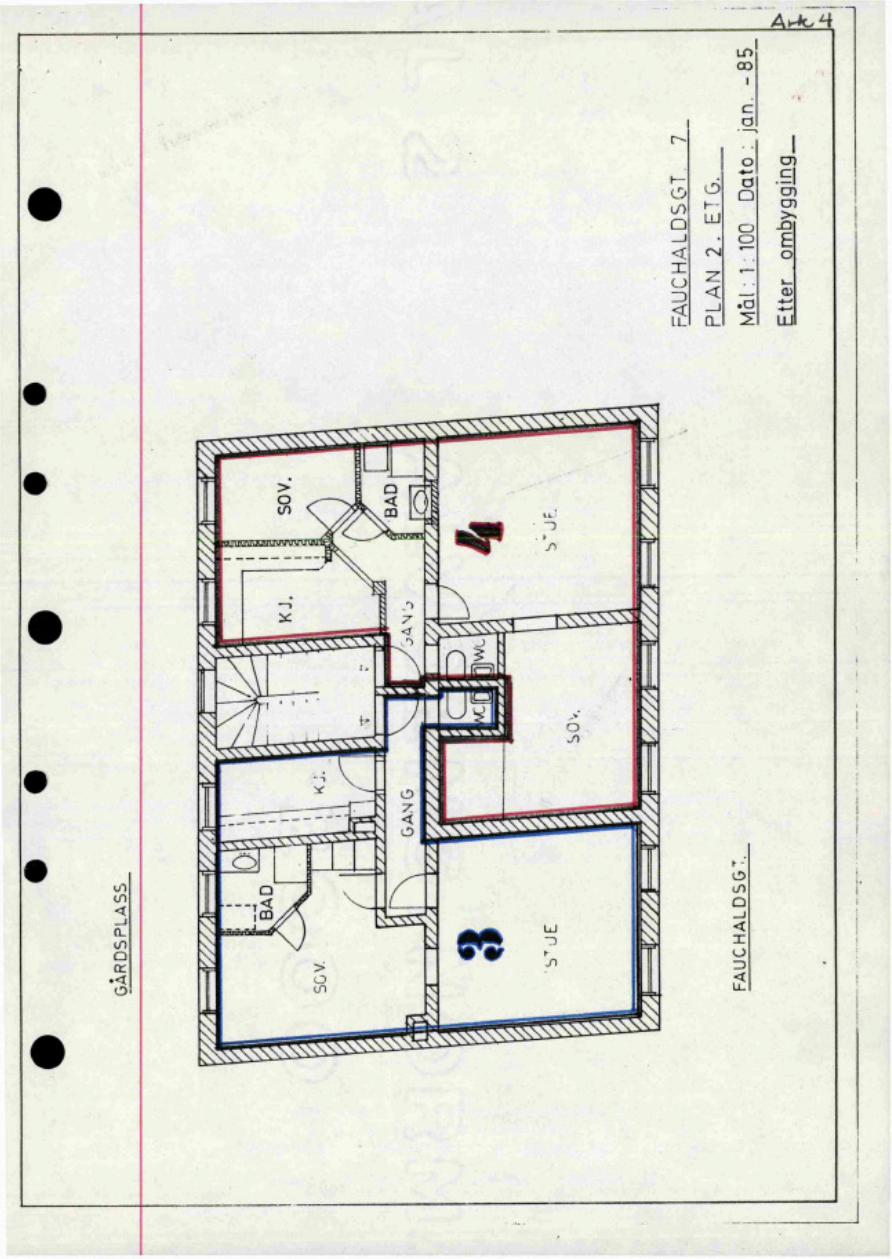
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

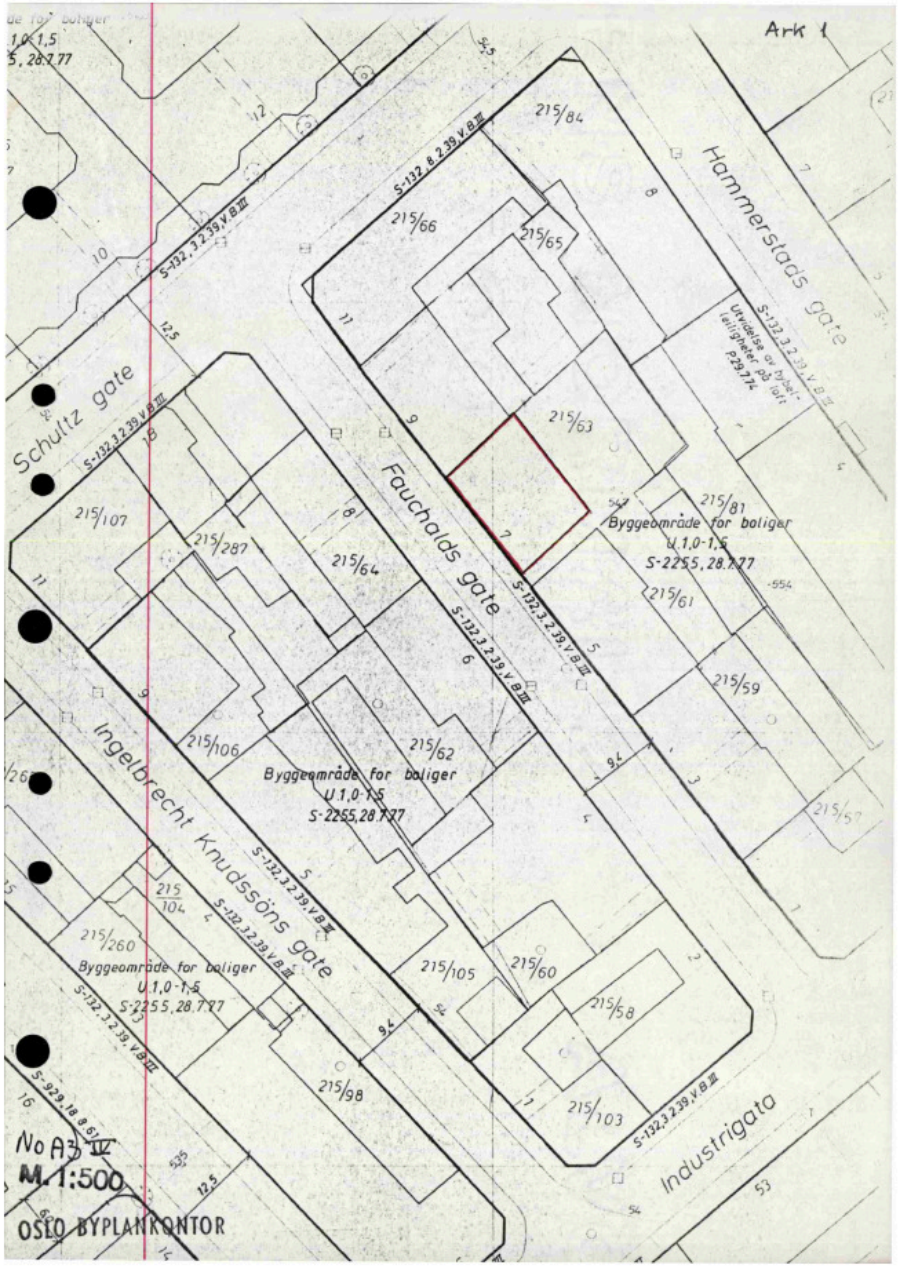
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/18193/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 14:02



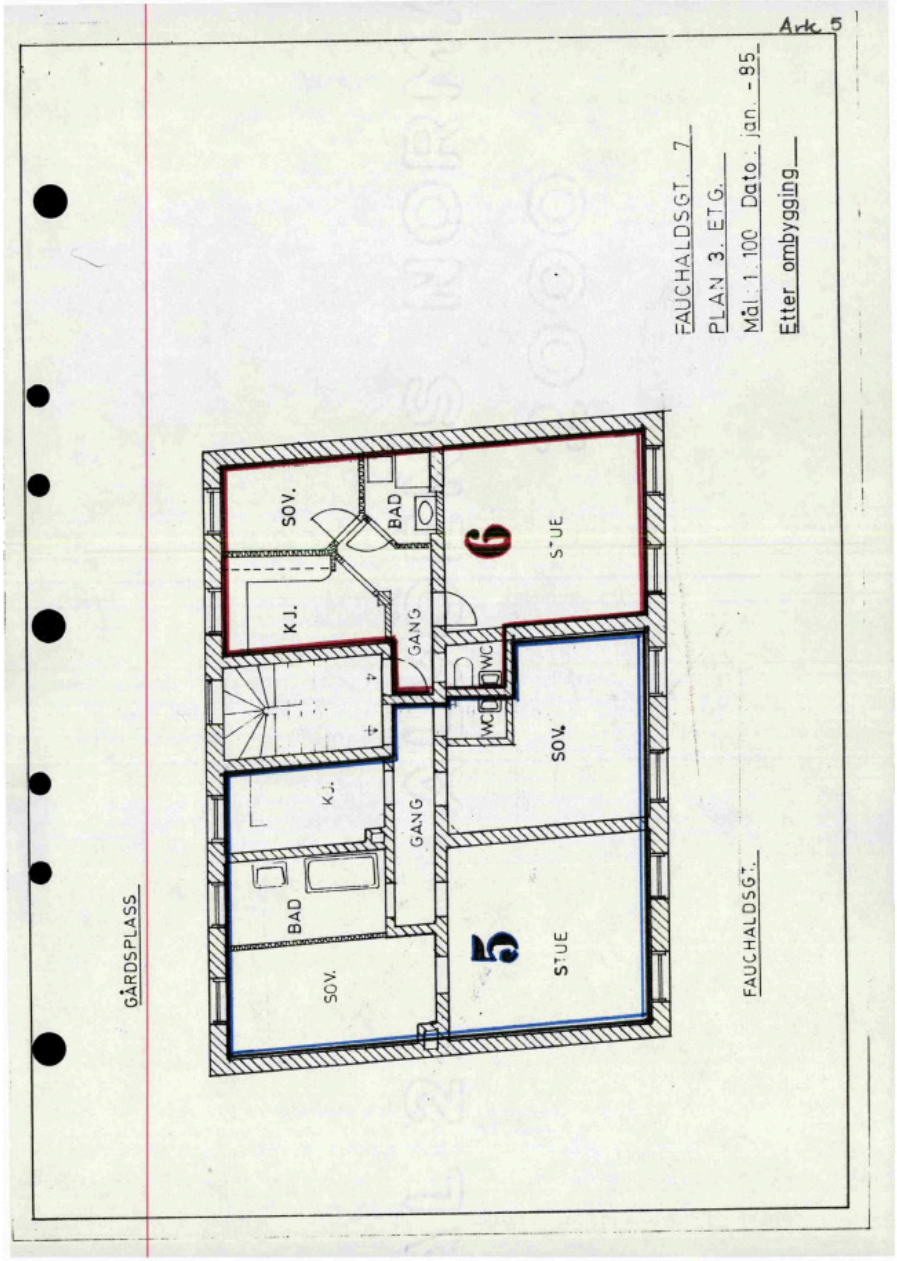
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/18193/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 14:02



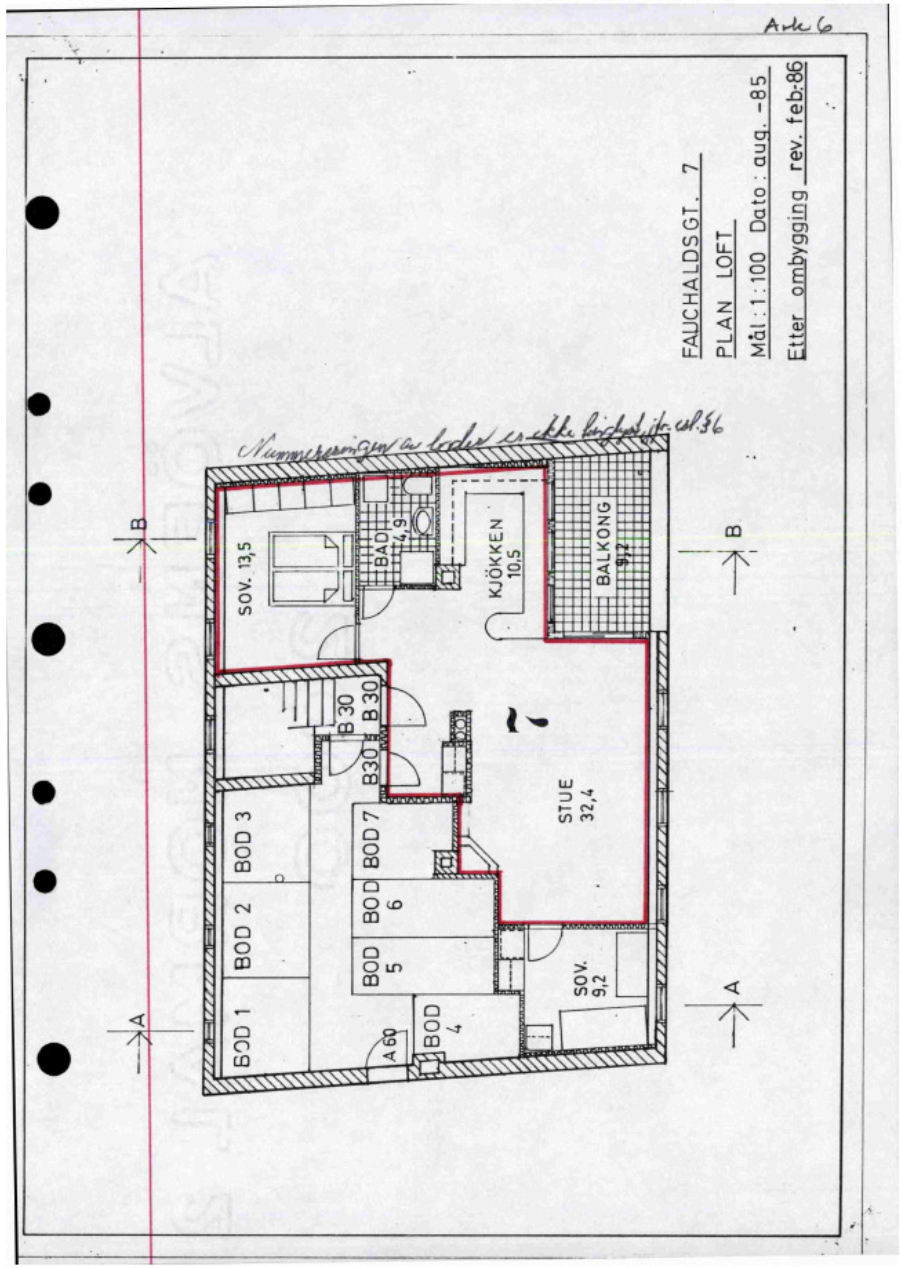

Ark 4
FAUCHALDSGT 7
PLAN 2. ETG.
Mål: 1:100 Dato: jan. -85
Etter ombygging
GÅRDSPLASS
FAUCHALDSGT.
SOV.
BAD
KJ.
GANG
STUE
WC

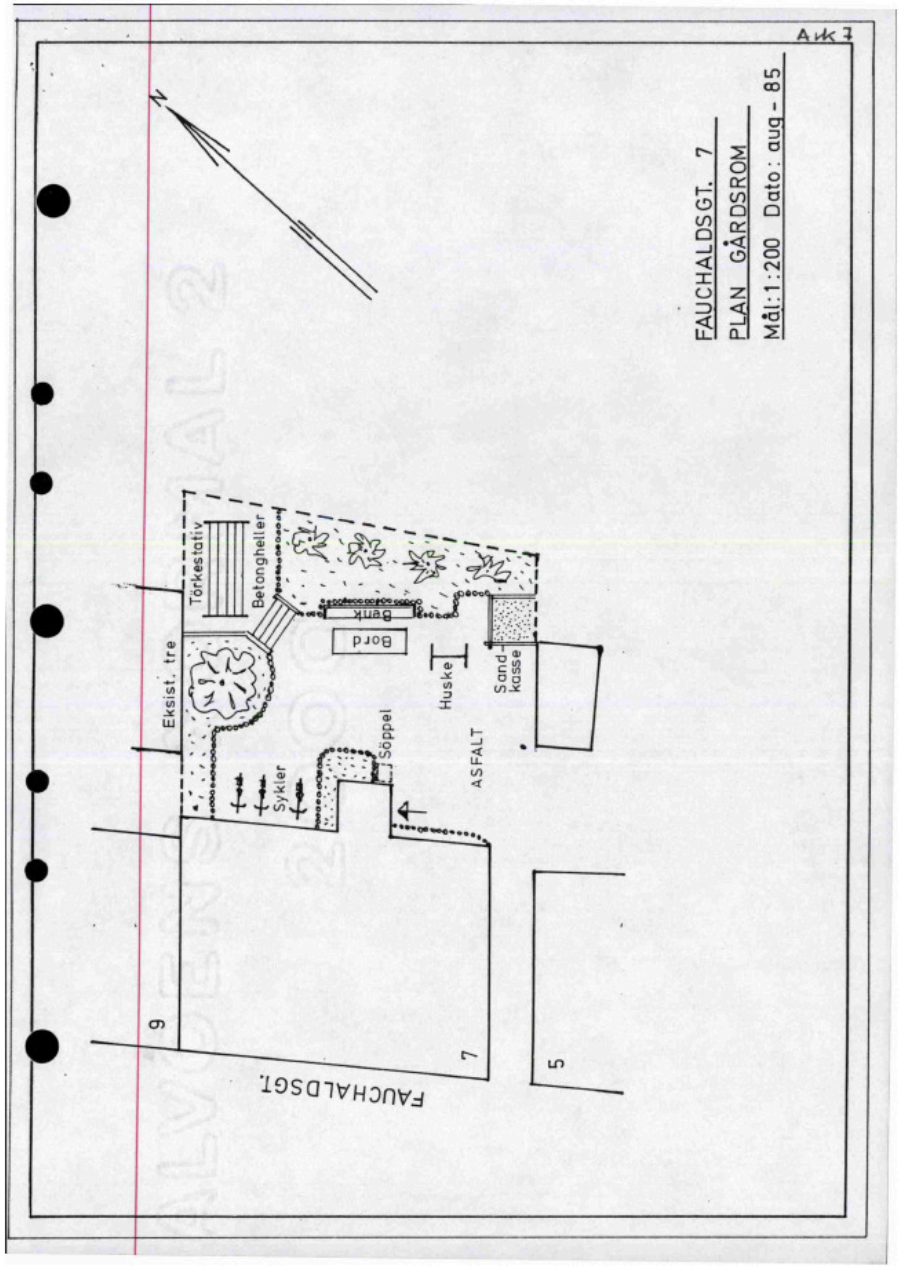

Ark 1
Hammerstads gate
Schultz gate
Fauchalds gate
Ingelbrecht Knudssöns gate
Industrigata
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
No A3 IV
M.1:500
OSLO BYPLANKONTOR

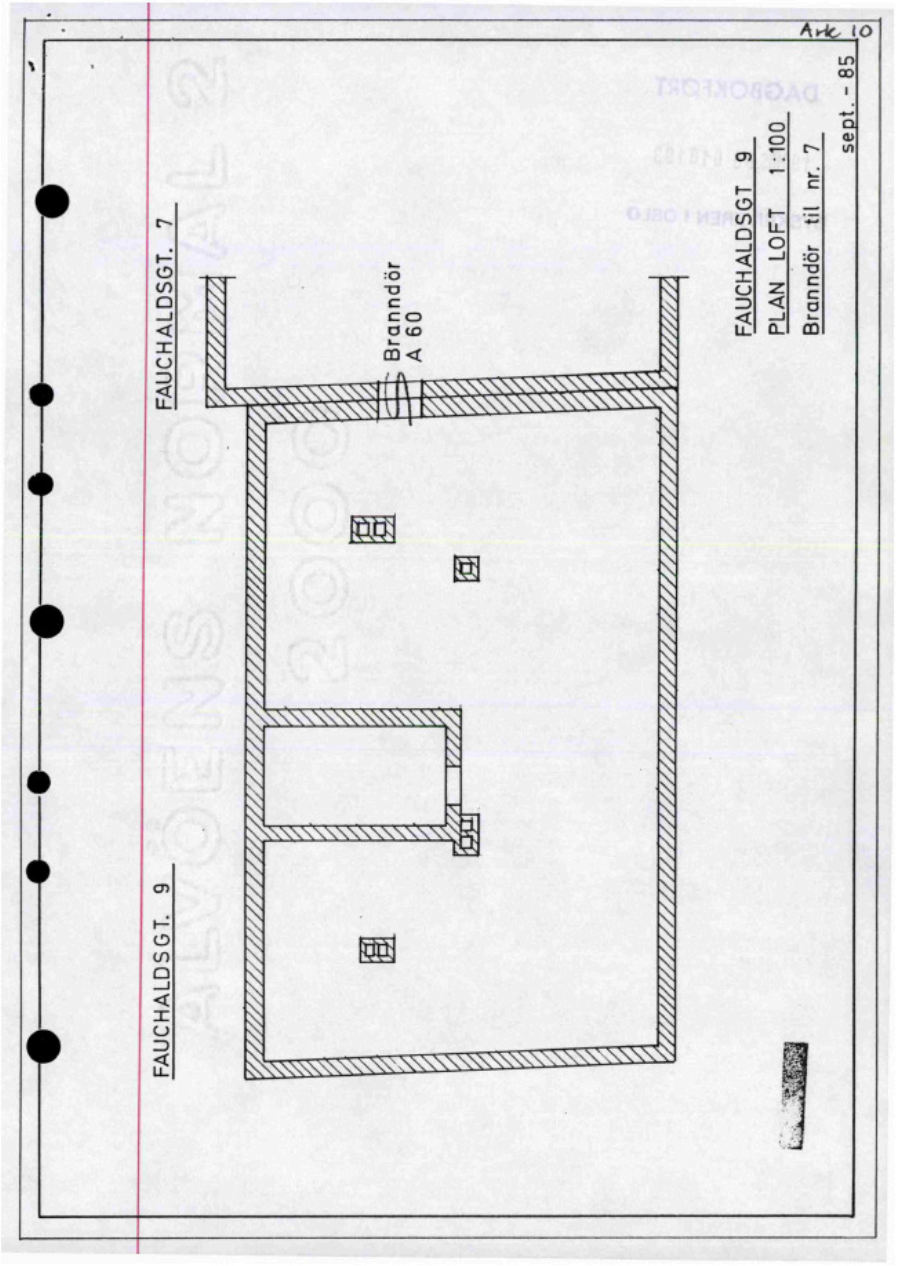
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/18193/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 14:02
Side 11 av 18



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/18193/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 14:02
Side 12 av 18




Ark 7
FAUCHALDSGT. 7
PLAN GÅRDSROM
Mål: 1:200 Dato: aug - 85
N
Eksist. tre
Tørkestativ
Betongheller
Benk
Bord
Huske
Sand-kasse
Sykler
Søppel
ASFALT
FAUCHALDSGT.
9
7
5


Ark 10
FAUCHALDSGT. 9
PLAN LOFT 1:100
Branndör til nr. 7
sept. - 85
FAUCHALDSGT. 7
FAUCHALDSGT. 9
Branndör
A 60

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII · 68 30 40

Approbasjon. Ark 9
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Adresse)	Fauchalds gate 9	Journalnr 85/4514
Arbeidets og bygningens art	Brannmør i loftsgavl mot Fauchalds gate 7	Innlevert 24.9.85
Byggherre	Platou Holding A/S, Rådhusgaten 23, 0158 Oslo 1	
Anmelder	" "	" "

HH/RJ

Oslo, den 27. februar 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- 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.

Dør merket rød S må utføres branntrygg minst A 60. Døren må kunne åpnes uten bruk av nøkkel.

Rømningsveien må ha direkte adgang til trapperom.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punktes så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve.
Overarkitekt

pr. Hanne Hjorth.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII · 68 30 40

Approbasjon. Ark 8
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Adresse)	Fauchalds gate 7	Journalnr 85/4177
Arbeidets og bygningens art	Innredning leilighet på loft	Innlevert 4.9.85
Byggherre	Per S. Platou, Rådhusgata 23, P.b. 372 Sentrum, 0102 Oslo 1	
Anmelder	Platou Holding A/S, Rådhusgt. 23, 0102 OSLO 1	

HH/RJ

Oslo, den 27. februar 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 5-6-7-8-9-10- 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.

Approbasjonen gjelder påbygg av en etasje på en 3 etasjes gård. Det innredes en leilighet. Gården har ett trapperom og full kjeller.
Loftsleiligheten sikres rømning via nabogårdens loft. Det må være direkte adgang til trapperommet.
Byplankontoret har ingen reguleringsmessige bemerkninger.
Dør mrk. rød S må utføres branntrygg minst A 60.
Døren må kunne åpnes uten bruk av nøkkel.
Nye vertikale bærekonstruksjoner skal være i klasse minst A 60.
Det forutsettes at "generelle krav" samt "branntekniske betingelser" som vedlegges etterkommes.. Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.
Bygningskontrollen anser innsendte utomhusplan (datert aug.85) for tilfredsstillende.
Gårdsrommet forutsettes opparbeidet i henhold til denne.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Radhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve.
Overarkitekt

pr. Hanne Hjorth.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

Fauchalds gate 7

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	11 min

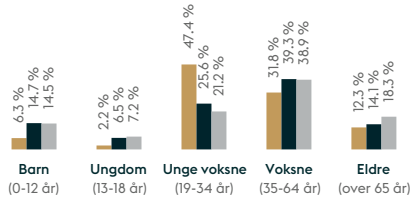
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 72 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schultz gate/Majorstuen ø.	1 998	1 456
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Den tysk-norske	6 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Synergy	4 min

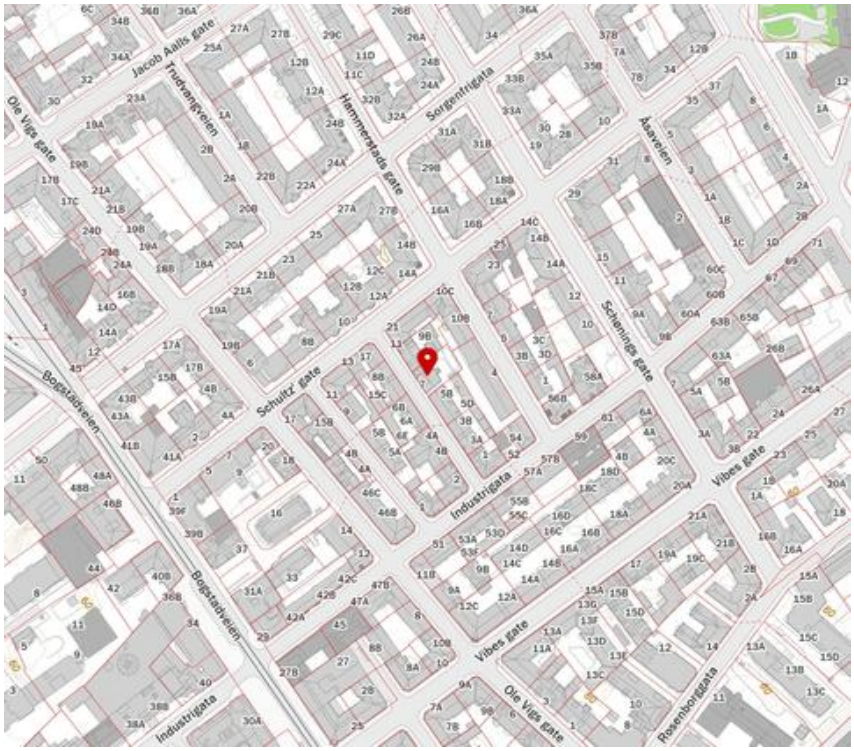
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

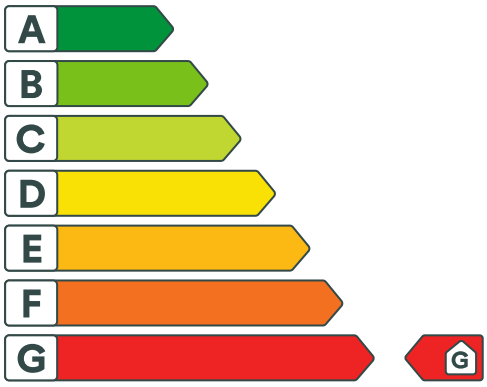
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2026



Adresse	
Fauchalds gate 7, 0365 OSLO	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301066**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80520883**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
340,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
340,16 kWh/m²	**16 599 kWh**



Fauchalds gate 7, 0365 OSLO

Detaljering

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

Fauchalds gate 7, 0365 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

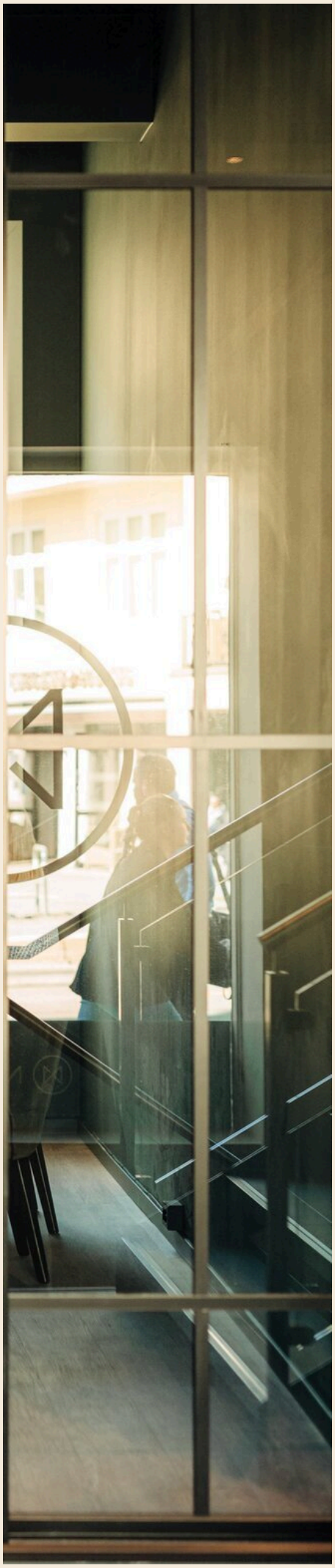
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0148/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fauchalds gate 7 0365 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 63, snr 6 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997