NORDVIK

Fauchalds gate 3B

2 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet



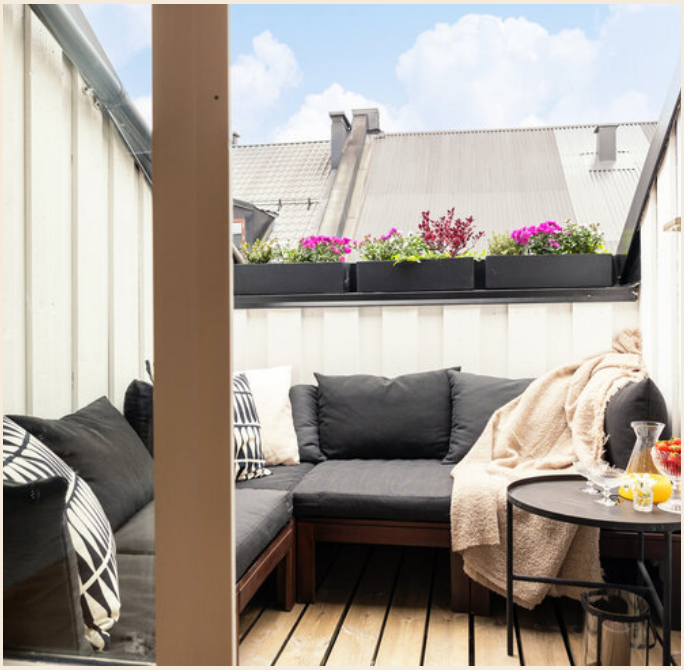
Velkommen til

Fauchalds gate 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
63	Andre vedlegg
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.03.2026







Nøkkelinformasjon

Lekker og moderne 3roms toppleilighet | To terrasser med gode solforhold | God takhøyde | Bad fra 2021 | 93 m² gulvareal |

Prisantydning	**8 450 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**8 871 413,-**
Fellesgjeld	**411 627,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 793,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Andel**

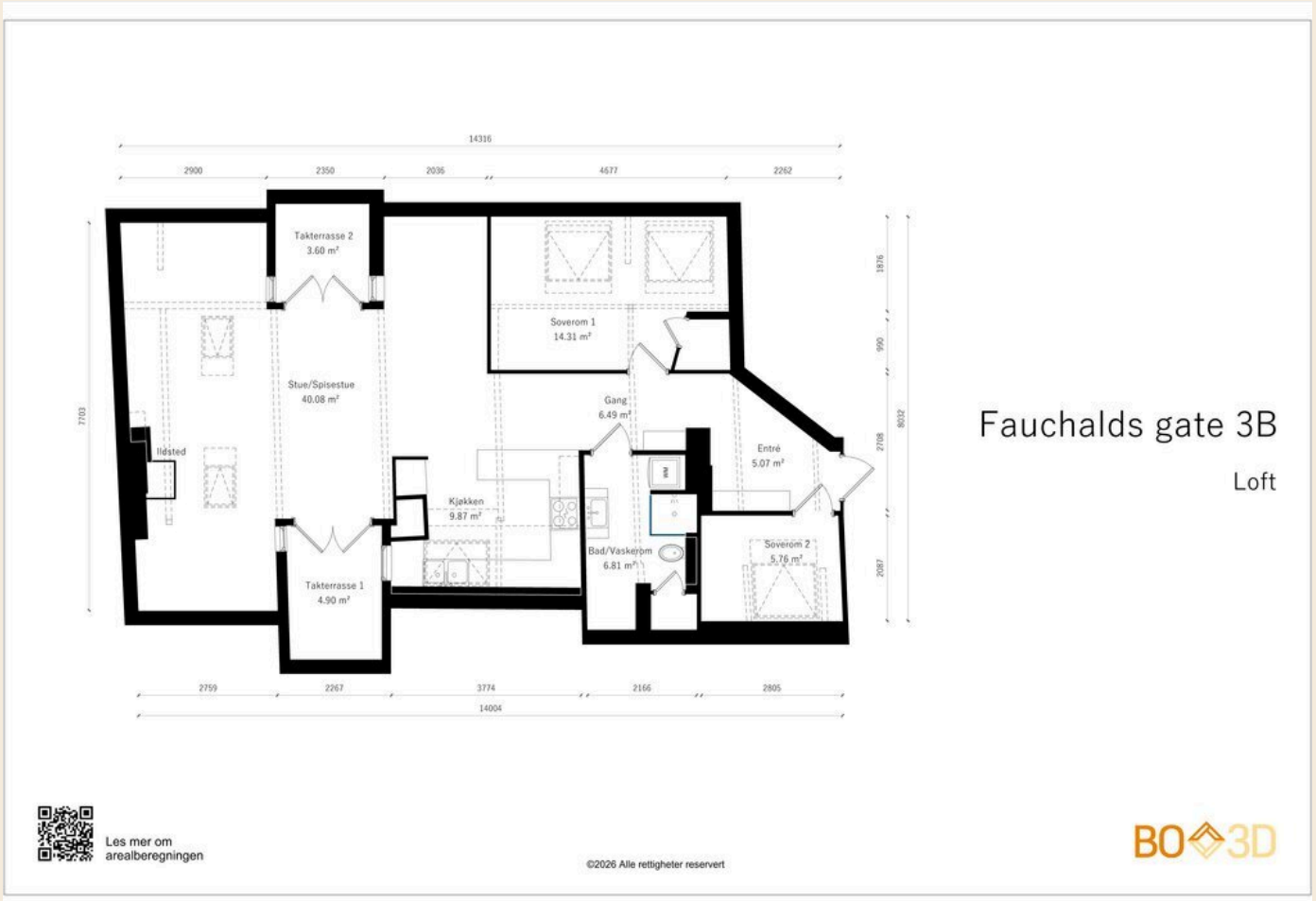
Kort fortalt

Velkommen til Fauchalds gate 3B, en lekker og gjennomgående 3roms toppleilighet med høy standard, to solrike terrasser og et stilrent, eksklusivt bad fra 2021. Leiligheten ligger i byggets fjerde og øverste etasje, og byr på en åpen og sosial planløsning med god romfordeling og takhøyde. De to terrassene er av god størrelse, ligger skjermet til og gir optimale solforhold gjennom hele dagen.
Her bor du i rolige og tilbaketrukne omgivelser på populære Majorstuen, med kort gangavstand til Bogstadveien, grønne parker, treningssentre og et bredt kollektivtilbud.

* Toppleilighet
* Høy standard
* To terrasser med sol hele dagen
* Meget god takhøyde
* Eksklusivt og moderne bad fra 2021
* 93 m² gulvareal
* Peis
* IN-ordning
* Fasade rehabilitert i 2025
* Rolig og tilbaketrukket beliggenhet

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 2 kvm











Spisestue med rikelig plass til langbord og ekstra bord ved større sosiale sammenkomster.







Hyggelig krok med daybed.



Lesekrok med flere bruksmuligheter.














I tilknytning til soverommene har du plassbygget garderobeløsning og inngang til rålekkert bad fra 2021.


















© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av

Romslig og lys gang med rikelig oppbevaringsplass – velkommen inn!





Begge soverom og bad er praktisk plassert i den ene enden av leiligheten, lengst bort far stue og kjøkken.

Varmepumpe som gir varme på kalde dager og avkjøling på varme sommerdager. Her får du behagelig inneklima året rundt.





Leiligheten ligger i en klassisk bygård med nylig rehabilitert fasade.







Hyggelig felles bakgård, helt skjermet fra trafikk og støy.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0013/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Fauchalds gate 3B, 0365 OSLO
Gnr 215, bnr 59 i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Borettslaget Fauchaldsgate 3, org.nr. 955 004 876

Selgere
Susanne Skavlan
Morten Bjørnå

Kjøpesum og omkostninger
8 450 000,- (Prisantydning)
411 627,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 861 627,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 871 413,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 880 913,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1880

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue/ spisestue m/ peis, soverom 1, gang, soverom 2, kjøkken,
bad/vaskerom
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 9 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

16 m²

Innhold
Gjennomgående loftsleilighet i byggets øverste og 4. etasje.
Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, to soverom, kjøkken samt romslig stue/spisestue. I stuen er det etablert daybed og peisovn. Leiligheten har to takterrasser med utgang i hver retning, noe som sikrer gode solforhold. God takhøyde i stue.
Lagringsmuligheter er ivaretatt gjennom to eksterne boder.

Standard
Sentralt plassert og gjennomgående leilighet, beliggende i byggets 4. etasje i rolig gate på Majorstuen. Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger, hvor siste omfattende renovering ble utført i 2021. Leiligheten holder gjennomgående god standard, med store vindusflater og god takhøyde. Det er parkett på alle gulvflater, med unntak av bad som har fliser. De fleste overflater er overflateoppusset de senere årene. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

INNVENDIG
Gulvflater består av fliser i entré, 1-stavs parkett på mindre soverom, 3-stavs parkett i gang, kjøkken og stue, fliser på bad samt vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverom. Veggoverflater er utført med slette, helsparklede og malte flater i kjøkken, gang og stue. På hovedsoverom er det malte strievegger, mens det på mindre soverom er malte, slette vegger. På bad er veggene belagt med fliser. Himlingene har skråtak med slette, malte overflater. Etasjeskillere er utført i tre, med stubbloftskonstruksjon som antas å være fylt med leire/koksstøv. Boligen har nyere peis/ildsted, montert i 2021. Ildstedet er av typen Nordpeis Q-34 AL med glassfront, tilkoblet mursteinspipe. Pipeløpet ble rehabilitert i 2018. Det er malt tretrapp i fellesarealer som leder opp til leiligheten, med rekkverk i tre på én side. Boligen har innvendige, malte fyllingsdører.

VÅTROM
Badet er fra 2021 og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17). Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa. Veggene er belagt med stående fliser i format 30 x 60 cm. Himlingen er malt. Det er montert dimbare downlights som lyskilde. Gulvet er belagt med fliser i format 30 x 60 cm, med fliser i format 15 x 15 cm i dusjsone. Bad/vaskerom har plastsluk. Det er synlig PVC-/Sarnafil-duk i slukåpningen. Badet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speilskap med belysning. Det er veggmontert toalett samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle. På badet er det elektrisk avtrekksvifte. Tilluft skjer via luftespalte i døren.

KJØKKEN
Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot spisestue og stue, og er fra 2009. Kjøkkenet ble delvis fornyet i 2021 og overflatemalt av dagens eier i 2025. Kjøkkeninnredningen er levert av IKEA. Gulvet har 3-stavs parkett, og veggene er helsparklede og malte. Himlingen har skråtak med slette, malte overflater. Det er etablert spottskinne, belysning i ventilator og vegglampe, samt godt lysinnslipp fra vindu. Benkeplaten er i heltre, med toppmontert dobbel metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det slette flater. Skråtak og kjøkkenvindu gir rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran er lokalisert og tilgjengelig. Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under vask på kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med varmepumpe samt elektrisk avtrekksvifte på bad. I stuen er det montert varmepumpe med utvendig enhet plassert på takterrasse. På badet, plassert under skråtak, er det montert en 120 liters varmtvannstank med effekt på ca. 1,15 kW. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 A.

BALKONG OG BODER
Leiligheten har to balkonger som sikrer gode solforhold fra tidlig til sent på dagen. Lagringsmuligheter er ivaretatt gjennom to boder.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Bygningsdeler som har fått TG2:
* Utvendig skråtakvinduer
* Utvendig dører
* Innvendig etasjeskille/ gulv mot grunn
* Våtrom i 4.Etasje, bad/ vaskerom, sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Hagen VVS AS og Elektrokonsept AS.

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: 2025: Frontfasade rehabilitert og malt av Mesterbedriften Lund AS. 2023: Løs puss utvendig på pipa mot sør ble rehabilitert og utbedret av faglært i september iflg. tidligere eier. 2018: Innvendige pipeløp rehabilitert iflg. tidligere eier.

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: I regi av tidligere eier ble det installert nytt sikringsskap, dratt nye kurser til bad, lite soverom, og nye kurser til koketopp, stekeovnen, deler av kjøkken. Samsvarserklæring på utført arbeid av Elektrokonsept AS. Ny kurs til varmepumpe i 2024 i regi av Enkon Varmepumper AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 01.08.2024 av Lysglimt Elektro AS.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra EK takst 2026

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. Ny arealoppmåling fra 2026 foretatt av EK takst fremgår av tilstandsrapporten og boligens markedsføring for øvrig.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det er innvilget tillatelse fra Plan- og bygningsetaten datert 02.06.2026 for bruksendring og fasadeendring (vedlagt i salgsoppgave). Ferdigattest er søkt og forventes utstedt innen utgangen av juni 2026. Det foreligger ingen manglende brukstillatelse.

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

Byggemåte
Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. Da dette er en fellesanliggende konstruksjon. Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler. Fasadene er utført i pusset mur og teglsteinsmur. Vinduer har 2- og 3-lags isolerglass i trerammer av gran eller furu. Det er Velux-takvinduer på soverom med solskjerming. Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Leiligheten er tilknyttet calling-anlegg til gateplan. Balkongdører har 2-lags isolerglass. Leiligheten har to takterrasser, én mot øst og én mot vest. Leiligheten disponerer to boder, én bod på felles loft og én bod i felles bodkjeller.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8767 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 793,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann
Avdrag IN-lån: 550,-
Bredbånd: 274,-
Felleskostnader: 3 883,-
Renter og avdrag: 570,-
IN-lån, renter: 1 516,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innbo kr 1848,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 249,- pr mnd.
- Alarm, kr 199,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 142 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 569 781,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
- Forretningsfører er OBF
- Borettslaget Fauchaldsgate 3 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 955004876.
- Det er 10 boligenheter i borettslaget
- Telia er leverandør av TV og Bredbånd

Vedlikehold i nyere tid:
2021: Bytte av vannrør (tilførsel) i oppgang B
2022: Det ble i 2022 installert nytt callinganlegg i borettslaget
2023: I 2023 ble det utført større vedlikehold på taket over oppgang A. Arbeidet ble igangsatt på grunn av lekasje. I tillegg ble pipen pusset opp og slag ble lagt både rundt pipe og tak. Det ble også oppdaget skade på mur i overgangen fra Fauchalds Gate 3 og Fauchalds Gate 1 som ble fikset ifm. reperasjon av tak.
2024: Bytte av lås i begge oppganger.
2025: Fasaderehabilitering

Planer i borettslaget:
Det er vedtatt på ekstraordinær GF i januar at bredbånd skal dekkes over felleskostnadene, noe som vil medføre en økning på 249 kr/mnd.
I tillegg er det planer om å ta opp/øke lån for å dekke budsjettoverskridelse ifm. fasaderehabilitering. Styret antar 132 000,- kr totalt, og eierbrøk på denne leiligheten er 12% (altså ca. 16 000 kr).
Totalt vil styret anslå at felleskostnadene vil øke med 300-400 kr/mnd,-og at fellesgjelden vil ende på ca. 413 000, for den aktuelle leiligheten.

Styrets mål er å få på plass en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) for eierne, slik at hver andelseier kan betale ned sin andel av fellesgjelden individuelt. Styret vil jobbe videre med dette forslaget og informere eierne om muligheter og fremdrift. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket. \

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Styregodkjennelse
Se vedtekter
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 411 627,-pr. 03.06.2026

Lånenummer: 16363650736, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 239
Saldo per 18.02.2026: 2 157 913
Andel av saldo: 113 213
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin

31.12.2045)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 375 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 353 256

Lånenummer: 16367429406, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 18.02.2026: 390 698
Andel av saldo: 46 775
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2033)

Lånenummer: 15160794078, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 350
Saldo per 18.02.2026: 1 556 474
Andel av saldo: 237 234
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2055)

Borettslaget Fauchaldsgate 3 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16363650736.

Fellesformue
Kr 115 240,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 194 277,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 115 640,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt så langt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85947069

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 403 kvm (Eiertomt)
Eiet

Adkomst
Det vil bli skiltet til visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral beliggenheten på Majorstuen i en tilbaketrukket sidegate, samtidig som man kan gå rett rundt hjørnet for å oppleve det pulserende bylivet Oslo har å by på. Her finner man alle slags ulike tilbud hva gjelder caféer, shopping, trening, barer og restauranter. Rett i nærheten av leiligheten er det en supersjarmerende liten italiensk restaurant som heter La Såda. Bogstadveien/Hegdehaugsveien ligger like ved leiligheten med flere fasiliteter, servicetilbud og spisesteder. I nærområdet finnes flere butikker, populære kaféer og restauranter, spesialforretninger, Colosseum kino, treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre service tilbud.
Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter og kort gangavstand til flere dagligvarehandel som blant annet Rema 1000, Meny, Kiwi, Bunnpris og Joker.
Av hyggelige søndagsturer er det flere flotte turstier, parker og grøntarealer i nærområdet som Stensparken eller Frognerparken med sine skulpturer, Frognerbadet, Frogner Tennis, havnepromenaden fra Tjuvholmen og videre gjennom Aker Brygge. For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet Sats Yoga Majorstuen (3 min), Sats Fagerborg (9 min), Sats Bislett (12 min) og Sats Colosseum (12 min).
Nærområdet har god tilgang på offentlig kommunikasjon. Majorstuen stasjon/bussholdeplass ligger underkant av 10 minutters gåavstand med bussnr. 20 (retning Skøyen eller Galgeberg) og 28-bussen (retning Fornebu eller Økern). 21-bussen (retning Tjuvholmen eller Helsfyr) tar du fra Homansbyen holdeplass som ligger noen få minutter unna. I tillegg har du kort vei til trikkestoppet i Bogstadveien med linjene 11, 17, 18 og 19. Med andre ord er det veldig lett å komme seg rundt med kollektiv transport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger bygganmeldelse datert 1885 vedrørende våningshus.
Det foreligger ferdigattest loft datert 1987.
Det foreligger ferdigattest datert 2015 vedrørende innvendige brannsikringstiltak.
Det foreligger ferdigattest datert 2018 vedrørende rehabilitering av piper.
Det foreligger ferdigattest datert 2020 vedrørende bruksendring fra verksted til bolig i bakgård.

Det er innvilget tillatelse fra Plan- og bygningsetaten datert 02.06.2026 for bruksendring og fasadeendring (vedlagt i salgsoppgave). Ferdigattest er søkt og forventes utstedt innen utgangen av juni 2026.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 er regulert til bolig.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Offentlige planer:
Saksnummer 2025/06276: Fauchalds gate 11 - ulovlig bruksendring til klinikk

Boplikt
Det er ikke boplikt 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:

301/215/59:
07.11.1864 - Dokumentnr: 919468 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud

20.03.1863 - Dokumentnr: 900014 - Opprettelse av matrikkelenheten
FRADELT FRA LØPENR 54 A.K.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 580,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 505,- 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 4. juni 2026

Megler
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Megler 2
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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 3B

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	**10 min**
711 elever, 46 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**11 min**
366 elever, 19 klasser	0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**14 min**
975 elever, 70 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**11 min**
412 elever, 30 klasser	0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**12 min**
417 elever, 24 klasser	1 km
Kristelig gymnasium	**11 min**
450 elever, 15 klasser	0.9 km
Heltberg Bislett	**11 min**

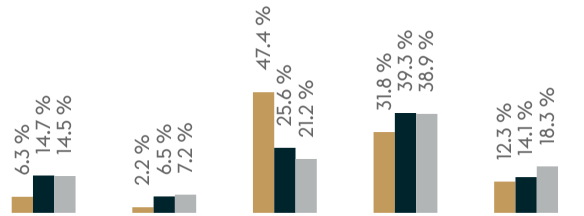
Offentlig transport

Bogstadveien	**3 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.2 km
Bogstadveien	**3 min**
Linje 11, 19	0.3 km
Majorstuen	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Nationaltheatret stasjon	**21 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.8 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.4 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	**5 min**
34 barn	0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	**5 min**
70 barn	0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	**6 min**
84 barn	0.5 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

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Den tysk-norske	6 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Synergy	5 min

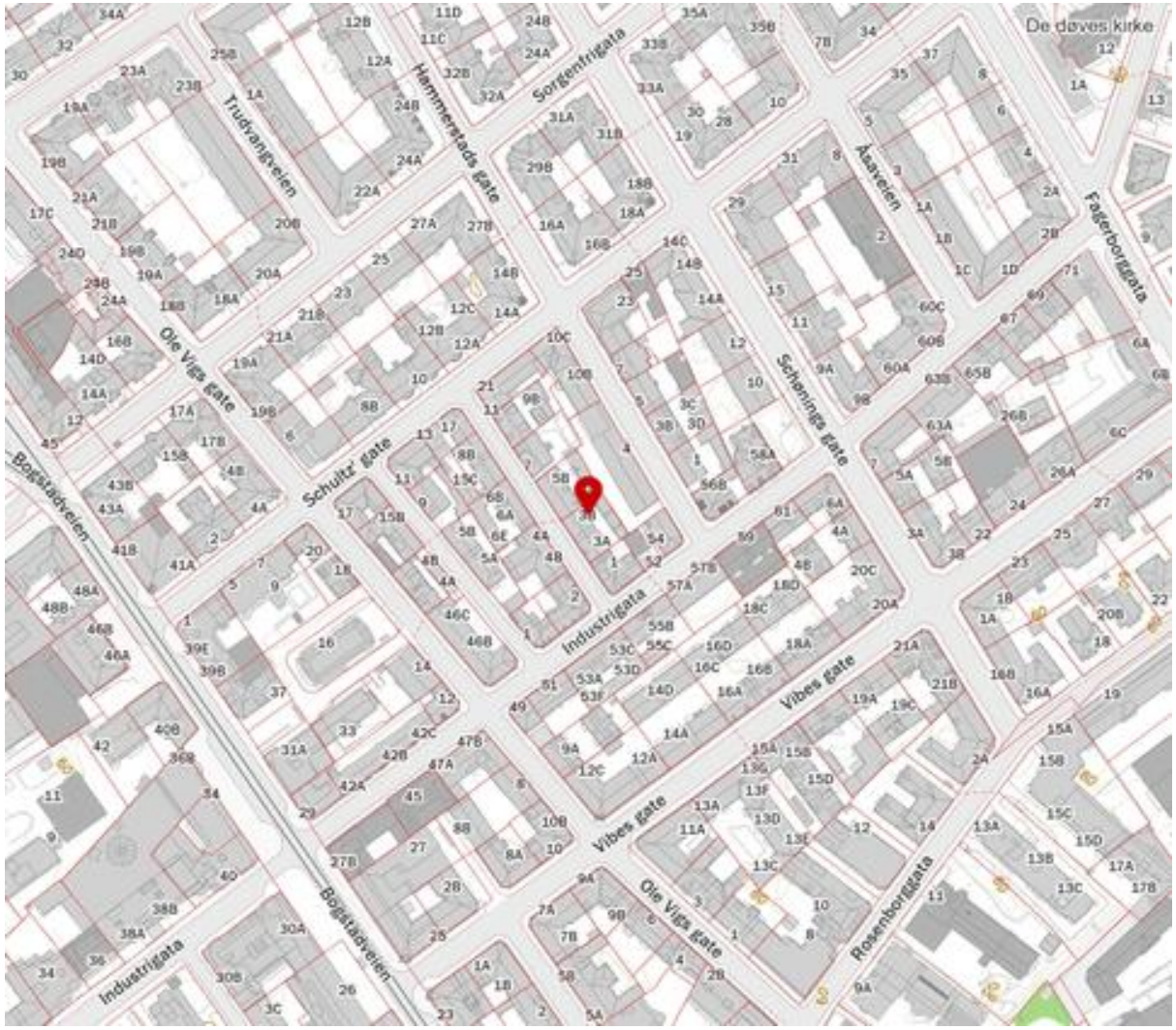
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig 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 2025

Tilstandsrapport

EK TAKST

Gjennomgående 3-roms loftsleilighet med to takterasser.

Fauchalds gate 3 B, 0365 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 59

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1659 **Eiendomsverdi ref nr:** WH1228

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sentralt plassert og gjennomgående leilighet, beliggende i byggets 4. etasje i rolig gate på Majorstuen. Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger, hvor siste omfattende renovering ble utført i 2021.
Leiligheten holder gjennomgående god standard, med store vindusflater og god takhøyde. Det er parkett på alle gulvflater, med unntak av bad som har fliser. De fleste overflater er overflateoppusset de senere årene.
Leiligheten har delvis åpen kjøkkenløsning mot romslig spisestue, samt stue med peis og etablert daybed. Videre består boligen av to soverom og et romslig bad/vaskerom.
Leiligheten har to balkonger som sikrer gode solforhold fra tidlig til sent på dagen. Lagringsmuligheter er ivaretatt gjennom to boder.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand

Gjennomgående 3-roms loftsleilighet med to takterasser. - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak, tekket med antatt takstein. Fasadene er utført i pusset mur og teglsteinsmur.
Vinduer har 2- og 3-lags isolerglass i trerammer av gran eller furu.
Det er Velux-takvinduer på soverom med solskjerming.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Leiligheten er tilknyttet calling-anlegg til gateplan.
Balkongdører har 2-lags isolerglass.
Leiligheten har to takterrasser, én mot øst og én mot vest.
Leiligheten disponerer to boder, én bod på felles loft og én bod i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av fliser i entré, 1-stavs parkett på mindre soverom, 3-stavs parkett i gang, kjøkken og stue, fliser på bad samt vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverom.
Veggoverflater er utført med slette, helsparklede og malte flater i kjøkken, gang og stue. På hovedsoverom er det malte strievegger, mens det på mindre soverom er malte, slette vegger. På bad er veggene belagt med fliser.
Himlingene har skråtak med slette, malte overflater.

Etasjeskillere er utført i tre, med stubbloftskonstruksjon som antas å være fylt med leire/koksstøv.

Boligen har nyere peis/ildsted, montert i 2021. Ildstedet er av typen Nordpeis Q-34 AL med glassfront, tilkoblet mursteinspipe. Pipeløpet ble rehabilitert i 2018.

Det er malt tretrapp i fellesarealer som leder opp til leiligheten, med rekkverk i tre på én side.
Boligen har innvendige, malte fyllingsdører

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra 2021 og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17). Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.
Veggene er belagt med stående fliser i format 30 x 60 cm.
Himlingen er malt. Det er montert dimbare downlights som lyskilde.
Gulvet er belagt med fliser i format 30 x 60 cm, med fliser i format 15 x 15 cm i dusjsone.
Bad/vaskerom har plastsluk. Det er synlig PVC-/Sarnafil-duk i slukåpningen.
Badet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speilskap med belysning. Det er veggmontert toalett samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle.
På badet er det elektrisk avtrekksvifte. Tilluft skjer via luftespalte i døren

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot spisestue og stue, og er fra 2009. Kjøkkenet ble delvis fornyet i 2021 og overflatemalt av dagens eier. Kjøkkeninnredningen er levert av IKEA.
Gulvet har 3-stavs parkett, og veggene er helsparklede og malte.
Himlingen har skråtak med slette, malte overflater. Det er etablert spottskinne, belysning i ventilator og vegglampe, samt godt lysinnslipp fra vindu.
Benkeplaten er i heltre, med toppmontert dobbel metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det slette flater.
Skråtak og kjøkkenvindu gir rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran er lokalisert og tilgjengelig.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under vask på kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med varmepumpe samt elektrisk avtrekksvifte på bad.
I stuen er det montert varmepumpe med utvendig enhet plassert på takterrasse.
På badet, plassert under skråtak, er det montert en 120 liters varmtvannstank med effekt på ca. 1,15 kW.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Gjennomgående 3-roms loftsleilighet med to takterasser.

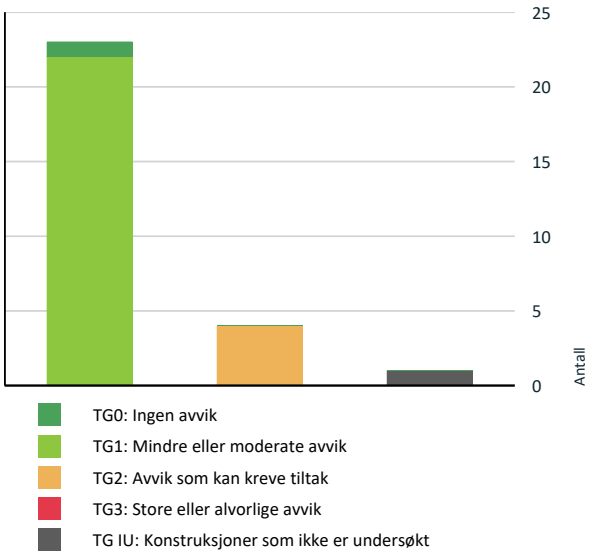
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger bygganmeldelse datert 1885 vedrørende våningshus.
Det foreligger ferdigattest loft datert 1987.
Det foreligger ferdigattest datert 2015 vedrørende innvendige brannsikringstiltak.
Det foreligger ferdigattest datert 2018 vedrørende rehabilitering av piper.
Det foreligger ferdigattest datert 2020 vedrørende bruksendring fra verksted til bolig i bakgård.
Det foreligger godkjenning av bruksendring for garderobe til soverom datert 02.06.2026.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Gjennomgående 3-roms loftsleilighet med to takterasser.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Skråtakvinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

GJENNOMGÅENDE 3-ROMS LOFTSLEILIGHET



Byggeår
1880

Kommentar
Boligen ble vesentlig oppusset i 2021

Anvendelse
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller.

Standard
Gjennomgående loftsleilighet i byggets øverste etasje. Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, to soverom, kjøkken samt romslig stue/spisestue. I stuen er det etablert daybed og peisovn. Leiligheten har to takterrasser med utgang i hver retning, noe som sikrer gode solforhold. stor takøhyde i stue. Lagringsmuligheter er ivaretatt gjennom to eksterne boder. Leiligheten holder gjennomgående god standard med normal bruksslitasje.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er et saltak og er tekket med antatt takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasadene er utført i pusset mur og teglsteinsmur. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og er ikke inspisert eller vurdert. Fasaden mot Fauchalds gate ble rehabilitert og malt i 2025.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i trerammer av gran eller furu.
Takvinduer med 2- og 3-lags isolerglass, fra henholdsvis 1985, 2016 og 2023.
Det er Velux-takvinduer på soverom med solskjerming.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 2 Skråtakvinduer

Beskrivelse
Leiligheten har to skråtaksvinduer, ett på kjøkken og ett på soverom, begge med 2-lags isolerglass fra 1985

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 2 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Leiligheten er tilknyttet calling-anlegg til gateplan.
Balkongdører med 2-lags isolerglass fra 1985.
Dørene fremstår med liten bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av balkongdørenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Tilstandsrapport



TG RU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har to takterrasser, én mot øst og én mot vest. Takterrassene var snødekt på befaringstidspunktet.
Østvendt takterrasse er oppmålt til ca. 4,9 m². Det er lagt terrassebord i impregnert treverk, etablert belysning. Avrenning mot sluk.
Vestvendt takterrasse er oppmålt til ca. 3,6 m². Det er lagt terrassebord i impregnert treverk, etablert belysning og montert elektrisk markise. Avrenning mot sluk.

På grunn av snøforholdene har takstmann ikke hatt mulighet til å inspisere sluk og avrenning. Det er ikke rapportert om feil eller mangler fra eier

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to gitterboder, én bod på felles loft og én bod i felles bodkjeller. Begge bodene fremstår som tørre og i god stand.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av fliser i entré, 1-stavs parkett på mindre soverom, 3-stavs parkett i gang, kjøkken og stue, fliser på bad samt vegg-til-vegg-teppe på hovedsoverom.
Veggoverflater er utført med slette, helsparklede og malte flater i kjøkken, gang og stue. På hovedsoverom er det malte strievegger, mens det på mindre soverom er malte, slette vegger. På bad er veggene belagt med fliser.
Himlingene har skråtak med slette, malte overflater.

Takhøyde i stue er målt til ca. 3,16 m.
Takhøyde på bad er målt til ca. 2,16 m, hvilket er under dagens anbefalte takhøyde på 2,40 m.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, riss, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må generelt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er utført i tre, med stubbloftskonstruksjon som antas å være fylt med leire/koksstøv.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for registrering av høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktvis kontroll. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På mindre soverom er det målt et avvik på ca. 12 mm over 2 m, og totalt ca. 13 mm gjennom hele rommet.
I stue/spisestue er det målt et avvik på ca. 14 mm over 2 m, og totalt ca. 22 mm gjennom hele rommet.

Krav i henhold til NS 3600 er maks 10 mm avvik over 2 m, og totalt maks 15 mm gjennom hele rommet

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har nyere peis/ildsted, montert i 2021. Ildstedet er av typen Nordpeis Q-34 AL med glassfront, tilkoblet mursteinspipe. Pipeløpet ble rehabilitert i 2018, ifølge eier. Utvendig skorstein ble rehabilitert i 2023. Det ble utført tilsyn på ildsteder i 2026, ingen avvik.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp i fellesområdene som leder opp til leiligheten, med rekkverk av tre på den ene siden. Tilstanden på trappen er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra 2021 og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17). Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa. Utførende firmaer er Hagen VVS AS og Elektrokonsept AS.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med stående fliser i format 30 x 60 cm. Himlingen er malt. Det er montert dimbare downlights som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format 30 x 60 cm, med fliser i format 15 x 15 cm i dusjsone. Det er etablert varmekabler i gulv. Det er målt en høydeforskjell på ca. 31 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad/vaskerom har plastsluk med klemring for innfesting av membran, samt uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Det er synlig PVC-/Sarnafil -duk i slukåpningen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speilskap med belysning. Det er veggmontert toalett, samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle.

Badet har i tillegg lagringsplass under skråtak, samt kott for varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Måling er utført via inspeksjonsluke, med tilgang til bunnsvill og stenderverk i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har åpen løsning mot spisestue og stue, og er fra 2009. Kjøkkenet ble delvis fornyet i 2021 og overflatemalt av dagens eier. Kjøkkeninnredningen er levert av IKEA.

Gulvet har 3-stavs parkett, og veggene er helsparklede og malte. Himlingen har skråtak med slette, malte overflater. Det er etablert spottskinne, belysning i ventilator, vegglampe samt godt lysinnslipp fra vindu.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
– Integrert stekeovn fra Electrolux fra 2024
– Induksjonstopp fra AEG fra 2024
– Oppvaskmaskin fra IKEA/Whirlpool
– Kombiskap fra IKEA
– Avtrekksvifte fra IKEA
– Vannstoppesystem

Benkeplaten er i heltre, med toppmontert dobbel metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det slette flater.

Skråtak og kjøkkenvindu gir rikelig med naturlig lys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. kjøkkenrom har også forsert avtrekk gjennom varmepumpe på stue.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert. Hovedstoppekran for oppgangen er plassert i kjeller.



Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og under vask på kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med varmepumpe samt elektrisk avtrekksvifte på bad.

Varmesentral

Beskrivelse

I stuen er det montert en varmepumpe med utvendig enhet plassert på takterrasse. Takstmann er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere vurdert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Varmtvannstank

Beskrivelse

På badet, plassert under skråtak, er det montert en 120 liters varmtvannstank fra 2021, med effekt på ca. 1,15 kW.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i entré og bad, elektriske panelovner, varmepumpe i spisestue samt peis med innsats. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 63 A. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021. Leiligheten har både jordede og ujordede stikkontakter. Samsvarserklæring foreligger i Boligmappa.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med installasjon av varmepumpe. Samsvarserklæring foreligger i Boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

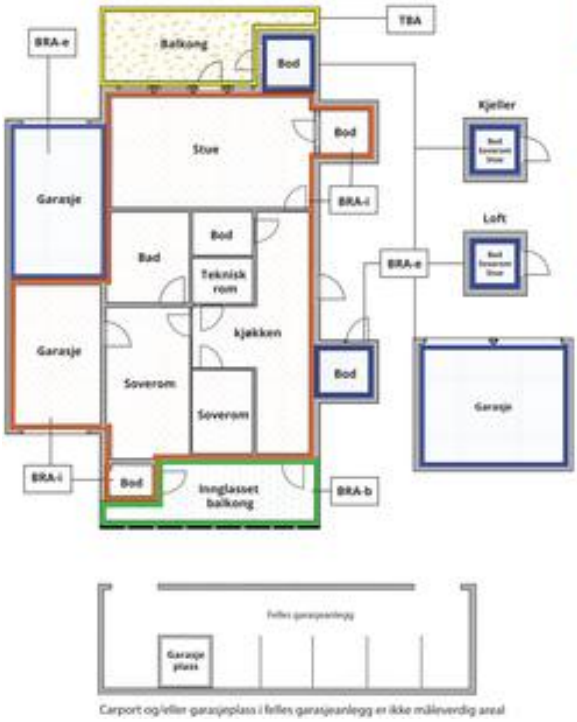
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Gjennomgående 3-roms loftsleilighet med to takterasser.

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4.Etasje	77	4		81	9	16	97
Kjellerbod		2		2			2
SUM	**77**	**6**			**9**	**16**	**99**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Stue/ spisestue m/ peis, soverom 1, gang, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom	Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Ikke målbart areal grunnet skråtak er ført opp som ALH.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak, oppmålt til 3,3 kvm og avrundet til 4 kvm, samt en kjellerbod i felles bodkjeller på ca. 2 kvm. Begge bodene er ført opp som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger bygganmeldelse datert 1885 vedrørende våningshus.
Det foreligger ferdigattest loft datert 1987.
Det foreligger ferdigattest datert 2015 vedrørende innvendige brannsikringstiltak.
Det foreligger ferdigattest datert 2018 vedrørende rehabilitering av piper.
Det foreligger ferdigattest datert 2020 vedrørende bruksendring fra verksted til bolig i bakgård.
Det foreligger godkjenning av bruksendring for garderobe til soverom datert 02.06.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	59		0	403.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fauchalds gate 3 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Fauchaldsgate 3

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/BORETTSLAGET FAUCHALDSGATE 3	955004876	H0401	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF)	Bjørnå Morten, Skavlan Susanne Fergus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenheten på Majorstuen i en tilbaketrukket sidegate, samtidig som man kan gå rett rundt hjørnet for å oppleve det pulserende bylivet Oslo har å by på. Her finner man alle slags ulike tilbud hva gjelder caféer, shopping, trening, barer og restauranter. Rett i nærheten av leiligheten er det en supersjarmerende liten italiensk restaurant som heter La Såda.
Bogstadveien/Hegdehaugsveien ligger like ved leiligheten med flere fasiliteter, servicetilbud og spisesteder. I nærområdet finnes flere butikker, populære kaféer og restauranter, spesialforretninger, Colosseum kino, treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre service tilbud. Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter og kort gangavstand til flere dagligvarehandel som blant annet Rema 1000, Meny, Kiwi, Bunnpris og Joker.
Av hyggelige søndagsturer er det flere flotte turstier, parker og grøntarealer i nærområdet som Stensparken eller Frognerparken med sine skulpturer, Frognerbadet, Frogner Tennis, havnepromenaden fra Tjuvholmen og videre gjennom Aker Brygge. For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet Sats Yoga Majorstuen (3 min), Sats Fagerborg (9 min), Sats Bislett (12 min) og Sats Colosseum (12 min).
Nærområdet har god tilgang på offentlig kommunikasjon. Majorstuen stasjon/bussholdeplass ligger underkant av 10 minutters gåavstand med bussnr. 20 (retning Skøyen eller Galgeberg) og 28-bussen (retning Fornebu eller Økern). 21-bussen (retning Tjuvholmen eller Helsfyr) tar du fra Homansbyen holdeplass som ligger noen få minutter unna. I tillegg har du kort vei til trikkestoppet i Bogstadveien med linjene 11, 17, 18 og 19. Med andre ord er det veldig lett å komme seg rundt med kollektiv transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.Det er beboerparkering i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt 404,00 kvm eiet

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligheten:

Ta kontakt med megler / eier.

Beskrivelse av borettslaget
Borettslaget består av 10 andeler.

Borettslaget har forkjøpsrett for andelseierne.
Forkjøpsretten er forhåndsavklart og det har blitt bekreftet at ingen av andelseierne vil benytte seg av forkjøpsretten

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Samtykke gis av styret i borettslaget.

Eiendommens historie
Utbedringer i eiers tid
2023: Utskifting av ett takvindu i stuen (mot nordøst).
2023: Trepanel (fasade) på terrasser ble malt.
2022: Installasjon av ny fiberkabel og koblingspunkt i leiligheten.
2021:
Renovering av bad. Installasjon av baderomsvifte med lys- og fuktighetssensor, og grunnventilasjon som sørger for mekanisk fratrekk fra bad og ut på tak. Ny varmtvannstank, ny innerdør.
Utvidet soverom 2 i forbindelse med totalrenovering av bad. Alle overflater og elektrisk anlegg ble oppgradert. Ny innerdør.
Oppussing av gangen. Legging av gulvfliser med gulvvarme. Oppussing av vegger og tak (hele veien til og med kjøkkenet).
Delvis oppussing av kjøkken. Utskifting av veggskap på kjøkken med installasjon av ny kjøkkenvifte (kullfilter) skjult i skap.
Oppgradering av vannopplegg til kjøkken, ny kjøkkenkran og installasjon av Waterguard.
Oppgradering av elektrisk anlegg i forbindelse med totalrenovering av bad. Nytt sikringsskap, nytt elektrisk anlegg til bad, soverom 2 og deler av kjøkken (koketopp, ovn, kjøkkenvifte og stikkontakter på vegg mot bad).
Oppgradering av porttelefonanlegg. Nytt svarspanel med wifi (inkl mobilapp) og video.
Montering av utvendig solskjerming på takvinduer på soverom 1, soverom 2 og kjøkken.
2020: Ny peis i stuen.

Vedlikeholdshistorikk i borettslaget
2025: Rehabilitert fasade mot gate.
2024: Bytte av lås i begge oppganger.
2023: Utskifting av tak, beslag og tetteskikt over deler av oppgang A.
2023: Rehabilitering av pipe mot Fauchalds gate 1.
2022: Bytte av porttelefon m/video ved port og i alle andeler
2021: Service og oppgradering av software på borettslagets sprinkleranlegg.
2021: Kontroll av hovedtavle av Bærum Eltek.
2021: Jording av fire soilrør av Bærum Eltek.
2021: Totalrenovering av deler av bakgårdsbygget og bruksendring til boligformål. Ferdigstillelse og salg av andel i bakgårdsbygget (Andel 10)
2021: Bytte av vannrør (tilførsel) i oppgang B.
2018: Rehabilitering av pipeløp med nye pipetopper.
2018: Rehabilitering av vann- og avløpsrør (bunnledninger).
2016: Skiftet takvinduer i loftsleilighet.
2015: Malt portromsgulv.
2014: Omfattende brannsikringstiltak.
2013: Montert frostsikker vannkran i bakgård.
2008: Skiftet låser i inngangsport og oppganger.
2007: Nye porttelefoner.
2005: Bodgulv reparert (sykkelbod), dør til fellesbod.
2003: Kontrollert og reparert beslag på tak.
2003: Pusset opp og malt oppganger.
2002: Utbedret fasade mot gate og bakgård.
1999: Lagt teglstenbelegg i bakgård.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	85947069			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjenning om bruksendring og tilhørende fasadeendring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	25.02.2026	
3	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Susanne Fergus Skavlan	9578-5999-4-3431544	2026-06-03 12:59:21
Morten Bjørnå	9578-5995-4-2806582	2026-06-03 14:40:15

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0013/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fauchalds gate 3B, 0365 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Susanne Skavlan, Morten Bjørnå

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85947069
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2021 i regi av forrige eier. Utført av Hagen VVS AS og Elektrokonsept AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering i 2021 i regi av forrige eier. Utført av Hagen VVS AS og Elektrokonsept AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Hagen VVS AS og Elektrokonsept AS.

---

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: 2025: Frontfasade rehabilitert og malt av Mesterbedriften Lund AS. 2023: Løs puss utvendig på pipa mot sør ble rehabilitert og utbedret av faglært i september iflg. tidligere eier. 2018: Innvendige pipeløp rehabilitert iflg. tidligere eier.

---

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: I regi av tidligere eier ble det installert nytt sikringsskap, dratt nye kurser til bad, lite soverom, og nye kurser til koketopp, stekeovnen, deler av kjøkken. Samsvarserklæring på utført arbeid av Elektrokonsept AS. Ny kurs til varmepumpe i 2024 i regi av Enkon Varmepumper AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 01.08.2024 av Lysglimt Elektro AS.

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?

Nei

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eiere. Det er innvilget tillatelse fra Plan- og bygningsetaten datert 02.06.2026 for bruksendring (soverom 2) og fasadeendring (takvindu soverom 2, takvinduer stue). Tillatelse fra PBE vedlagt i salgsoppgave.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Pussing og maling av kjøkkenfronter. 2024: Installasjon av varmepumpe utført av Enkon Varmepumper AS. 2024: Sparkling og maling av stue utført av Hvit Lotus Renova AS. 2024: Ny stekeovn (Electrolux) installert. 2023: Gulvsliping i stue utført av Adler Parkettsliperi. 2023: Bytte av knust vindu i stue utført av Altiglass Glassmester. 2023: Ny platetopp (AEG) installert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke foretatt radonmåling i denne leiligheten da den ligger i 4. etasje, hvor risikoen for radoninnsig fra grunnen vurderes som svært lav.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe svertesopp i silikon i dusj som ble utbedret av håndverker 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Noe gulvskjevhet fra gang til stue.

---

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: Tilstandsrapport fra EK takst 2026

---

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? Ja. Ny arealoppmåling fra 2026 foretatt av EK takst fremgår av tilstandsrapporten og boligens markedsføring for øvrig.

---

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

Ja

Beskriv: Det er innvilget tillatelse fra Plan- og bygningsetaten datert 02.06.2026 for bruksendring og fasadeendring (vedlagt i salgsoppgave). Ferdigattest er søkt og forventes utstedt innen utgangen av juni 2026. Det foreligger ingen manglende brukstillatelse.

---

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

---

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

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: 56-0013/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Morten Bjørnå	**2026-06-03**	**Susanne Fergus Skavlan**	**2026-06-03**

Identifikasjon

Morten Bjørnå

Identifikasjon

Susanne Fergus Skavlan

Signicat

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

Vedtekter for Borettslaget Fauchaldsgate 3

Org nr 955004876
Vedtatt på generalforsamlingen den 6.juni 2006
Revidert 27.08.2024 (pkt. 8-1)

1. Innledende bestemmelser

1–1 Formål

Borettslaget Fauchaldgate 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1–2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilkytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2–1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4–2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål og skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2–2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4–2.

2–3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at erververen skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller

ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, brannslukningsutstyr og innvendige flater, beising av kledning på leilighet og garasje. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, brannslukningsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, o 1. Andelseier skal rense takrenner og nedløp og sørge for at vannet ledes bort fra grunnmuren/bygningen.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvaret for utskifting av stoppekran i den enkelte bolig.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller

utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Laget skal ha ett styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. A øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. A ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
* Godkjenning av årsberetning fra styret
* Godkjenning av årsregnskap
* Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
* Eventuelt valg av revisor
* Fastsetting av godtgjørelse til styret
* Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for BRL Fauchaldsgate 3

Generelle bestemmelser

1. Beboerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene
2. Til vanlig skal det være ro i leilighetene mellom kl 23:00 og kl 06:00. Ved spesielle anledninger kan denne tidsfristen innskrenkes, i så fall skal naboer varsles.
3. Snekring og reparasjonsarbeider som medfører byggestøy kan utføres mellom 07:00 og 21:00 på hverdager, og mellom 11:00 og kl 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager er denne type arbeid ikke tillatt.
4. Utgangsdører, sykkelbod, dører til loft- og kjeller skal være låst hele døgnet.

Fellesområder

5. Motorkjøretøy må ikke parkeres i bakgårdsrom eller innganger. Sykler skal parkeres i sykkelbod.
6. Ved skifte av andelseier skal det umiddelbart settes opp nye skilt for dørklokke og postkasse etter godkjent design fra styret. Andelseier er ansvarlig for å bestille og sette opp. Sjenerende papirlapper som skilt er ikke tillatt, og vil bli fjernet omgående. For beskjed til andre beboere, skal tavle ved postkasser brukes.
7. Det er ikke anledning til å sette opp antenner på eiendommens fasader eller fellesarealer.
8. Utbedring/maling av vinduer må følge standard type og farge.
9. Vaskerommet i kjeller oppg B kan benyttes av alle, de som har felles vaskemaskin har et særlig ansvar for orden og vedlikeho ld
10. Klær kan henges ut i bakgård, dersom det ikke er til sjenanse for andre andelseiere, men ikke under noen omstendigheter mellom 1700 og 0800. Ved tvil om sjenanse kan styret eller styrets medlemmer fjerne disse klærne som henger ute.

Avfall/søppel

11. Husholdnings- og papiravfall skal legges i oppsatte søppelcontainere. Alt husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i container. Avfall skal ikke legges utenfor søppelkassen. Annet avfall skal leveres til godkjent mottaksanlegg. Avfall skal heller ikke plasseres på fellesområder. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten forvarsel for andelseiers regning.

Husdyrhold

12. Husdyrhold er tillatt så langt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder må ikke luftes på fellesområdet.
13. Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Fauchaldsgate 3

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: onsdag 04.06.2025, kl 13:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til wilhelm@askvig.net i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fauchaldsgate 3 onsdag 04.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå
Møte-ID: 345 612 755 129 7
Passord: 9Sx7Px2e

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Fauchaldsgate 3

onsdag 04.06.2025, kl 13:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag fra styret

Generalforsamlingen godkjente fasaderehabilitering med en forventet kostnad på ca. kr 1.300.000 inkl. mva., finansiert i sin helhet gjennom låneopptak. Styret ble gitt fullmakt til å overskride dette beløpet med inntil 15 % uten ytterligere behandling i generalforsamlingen. Det ble også besluttet å etablere en IN-ordning på lånet.

Ettersom prosjektet har kommet lenger i prosessen, ser vi nå at det kan bli behov for et høyere lånebeløp. Siden lånet er planlagt som et IN-lån, og dette ikke kan endres eller utvides i ettertid, ønsker styret å utvide sin fullmakt til å ta opp lån på vegne av borettslaget for å være på den sikre siden.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 1.700.000, samt en fullmakt til å overskride dette beløpet med inntil 15 % uten ny behandling i generalforsamlingen.

Det justerte lånebeløpet inkluderer ca. kr 160.000 til utskifting av fire vinduer, som i samråd med entreprenør er vurdert som nødvendig vedlikehold. disse vinduene er derfor styret forpliktet til å vurdere. Det er kun disse fire vinduene som er i en slik stand at de kvalifiserer som nødvendig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 1.700.000, samt en fullmakt til å overskride dette beløpet med inntil 15 % uten ny behandling i generalforsamlingen.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Fauchaldsgate 3 onsdag 04.06.2025 kl. 13:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 andelseiere 1 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Morten Bjørnå valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Forslag fra styret

Generalforsamlingen godkjente fasaderehabilitering med en forventet kostnad på ca. kr 1.300.000 inkl. mva., finansiert i sin helhet gjennom låneopptak. Styret ble gitt fullmakt til å overskride dette beløpet med inntil 15 % uten ytterligere behandling i generalforsamlingen. Det ble også besluttet å etablere en IN-ordning på lånet.

Ettersom prosjektet har kommet lenger i prosessen, ser vi nå at det kan bli behov for et høyere lånebeløp. Siden lånet er planlagt som et IN-lån, og dette ikke kan endres eller utvides i ettertid, ønsker styret å utvide sin fullmakt til å ta opp lån på vegne av borettslaget for å være på den sikre siden.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 1.700.000, samt en fullmakt til å overskride dette beløpet med inntil 15 % uten ny behandling i generalforsamlingen.

Det justerte lånebeløpet inkluderer ca. kr 160.000 til utskifting av fire vinduer, som i samråd med entreprenør er vurdert som nødvendig vedlikehold. Disse vinduene er derfor styret forpliktet til å vurdere. Det er kun disse fire vinduene som er i en slik stand at de kvalifiserer som nødvendig vedlikehold.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 1.700.000, samt en fullmakt til å overskride dette beløpet med inntil 15 % uten ny behandling i generalforsamlingen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 13.08.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Fauchaldsgate 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	04.06.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Morten Bjørnå (sign.)	04.06.2025

Borettslaget Fauchaldsgate 3

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 09.04.2025, kl 11:30

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til wilhelm@askvig.net i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fauchaldsgate 3 onsdag 09.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå
Møte-ID: 337 764 268 283
Passord: nB7ta6hD

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Fauchaldsgate 3

Onsdag 09.04.2025, kl. 11:30
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fauchaldsgate 3

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Resultat overføres til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er forslått å honorere styret med kr 8 000, uendret fra tidligere år.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 8000, uendret fra tidligere år.

4. Orientering om dugnad

Det avholdes dugnad i borettslaget 3. mai 2025. Fokus blir på bakgård, rydding av fellesarealet og kjeller, samt sykkel- og søppel bod.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om at borettslagets fasade rehabiliteres

Styret har hentet inn tilbud til fasade som tidligere kommunisert.

Vi har vurdert tre tilbud opp mot hverandre, og styret vurderer alle tilbudene som gode i
hht. kvalitet og velger å foreslå tilbudet som har lavest pris. Dette er fra Mesterbedriften LUND AS
på NOK 1,021,180 ex mva, ~1,3m inkl. mva.

Styret foreslår at andelseierne får mulighet til å stemme over om det ønskes at det gjøres noe med fasaden på nåværende tidspunkt.

Styret påpeker at det ikke har vært større vedlikehold av fasade siden 80/90-tallet og at det vil være nødvendig med en rehabilitering i løpet av de neste årene. Derimot vurderer ikke styret at oppussing av fasade faller under kategorien "nødvendig vedlikehold" per i dag. Skulle situasjonen endre seg ønsker uansett styret å flagge at det kan komme en situasjon der rehabilitering av fasade skulle bli vurdert som nødvendig. Styret vil i så tilfelle orientere andelseierne om det blir aktuelt.

Forslag til vedtak: Forslag fra styret om at generalforsamlingen tar stilling til om fasaden skal rehabiliteres av Mesterbedriften LUND AS med anslått kostnadsestimat på ca. 1,3 millioner inkl. mva.

5.2 Dersom sak 5.1 blir vedtatt: Forslag fra styret om finansiering av fasaderehabilitering

Forslag fra styret om at fasaderehabilitering med en forventet kostnad på ca kr 1,3 millioner inkl. mva. finansieres med 100 % låneopptak.

Styrets mål er å få på plass en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) for eierne, slik at hver andelseier kan betale ned sin andel av fellesgjelden individuelt. Styret vil jobbe videre med dette forslaget og informere eierne om muligheter og fremdrift.

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Se vedlagt fordelingsliste over anslag økning i felleskostnader/kapitalinnkreving.

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Forslag fra styret om at generalforsamlingen tar stilling til om fasaderehabilitering med en forventet kostnad på ca. 1,3 millioner inkl. mva. finansieres ved 100 % låneopptak.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Herman Vestrum Danielsen og Morten Bjørnå

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Zakarias Wangen Hosseini trakk seg pga. flytting. Ingen vara i 2024 ble valgt under ekstra ordinær Generalforsamling 2024.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2025

Styret i Borettslaget Fauchaldsgate 3

Styreleder, Wilhelm Askvig
Styremedlem, Morten Bjørnå
Styremedlem, Herman Vestrum Danielsen

Årsmelding 2024 for Borettslaget Fauchaldsgate 3

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Wilhelm Askvig
Styremedlem, Morten Bjørnå
Styremedlem, Herman Vestrum Danielsen

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på fauchalds3@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Fauchaldsgate 3

Borettslaget Fauchaldsgate 3 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 955004876. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 10 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Fauchaldsgate 3 har ikke egen vaktmester/portner

Borettslaget ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold. Mesteparten av disse oppgavene håndteres i forbindelse med dugnad

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Fauchaldsgate 3 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Romerike Låsservice AS. Hver andel er ansvalig for skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

- Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Fauchaldsgate 3, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

  Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
  Brann- og eksplosjonsvernloven
  Forurensningsloven
  Arbeidsmiljøloven
  For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Fauchaldsgate 3 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85947069.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021:
Bytte av vannrør (tilførsel) i oppgang B

2022:

Det ble i 2022 installert nytt callinganlegg i borettslaget

2023:

I 2023 ble det utført større vedlikehold på taket over oppgang A. Arbeidet ble igangsatt på grunn av lekasje. I tillegg ble pipen pusset opp og slag ble lagt både rundt pipe og tak. Det ble også oppdaget skade på mur i overgangen fra Fauchalds Gate 3 og Fauchalds Gate 1 som ble fikset ifm. reperasjon av tak.

2024:

Bytte av lås i begge oppganger.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 styremøter og hatt ukentlig dialog vedr. henvendelser fra andelseiere. Det er gjort en større jobb ifm. prosjektering av rehabilitering av fasade.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 115 640, og endringer i disponible midler på kr 17 864.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

18.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Fauchaldsgate 3

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	649 792	576 919	723 387	628 113
Sum		**649 792**	**576 919**	**723 387**	**628 113**
Sum		**649 792**	**576 919**	**723 387**	**628 113**
Forretningsførsel og revisjon	2	43 281	40 375	42 234	48 300
Lønn og honorar	3, 4	0	9 128	9 128	9 128
Vedlikehold	5	10 709	377 366	1 000	1 000
Eksterne tjenester	6	0	5 010	0	0
Kabel-tv og bredbånd		31 090	29 880	31 200	32 000
Forsikring		65 864	59 554	63 600	70 000
Kommunale avgifter		152 782	132 267	153 000	168 500
Brensel og strøm		20 549	21 860	23 000	22 000
Andre driftsutgifter	7	15 451	17 904	18 600	11 900
Sum		**339 726**	**693 344**	**341 762**	**362 828**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**310 066**	**-116 425**	**381 625**	**265 285**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		39 050	10 096	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**349 116**	**-106 329**	**381 625**	**265 285**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	4 379	6 343	0	0
Rentekostnad	9	165 701	206 235	212 289	149 645
Andre finansposter	10	-6 483	-5 734	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-154 839**	**-194 158**	**-212 289**	**-149 645**
Årsresultat	**11**	**194 277**	**-300 487**	**169 336**	**115 640**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 224 748	-674 218	-119 906	-97 776
Opptak lån		0	488 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	1 091 496	364 904	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**61 025**	**-121 802**	**49 430**	**17 864**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	1 196 467	1 196 467
Påkostninger	16	4 900 000	4 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 096 467**	**6 096 467**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 735
Til gode av forretningsfører		0	300
Forskuddsbetalte kostnader	12	86 818	73 636
Andre fordringer		1 065	1 605
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		99 186	29 918
Sum omløpsmidler		**187 069**	**116 194**
SUM EIENDELER		**6 283 535**	**6 212 661**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	900	900
Annen egenkapital 1.1		774 404	1 074 892
Årets resultat	11	194 277	-300 487
Sum egenkapital		**969 581**	**775 304**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 664 729	3 889 477
IN-innbetalinger	14	1 792 680	701 184
Borettsinnskudd	15	767 826	767 826
Sum langsiktig gjeld		**5 225 235**	**5 358 487**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 073	0
Leverandørgjeld		80 974	66 120
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	9 128
Påløpne renter		837	1 758
Annen kortsiktig gjeld		1 836	1 863
Sum kortsiktig gjeld		**88 719**	**78 870**
Sum gjeld		**5 313 954**	**5 437 356**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 283 535**	**6 212 661**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Fauchaldsgate 3

Sted:_____, dato:_____

Wilhelm Askvig	Herman Vestrum Danielsen	Morten Bjørnå
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	339 984	244 654	339 977	380 555
3607 Renter og avdrag	65 808	58 628	65 800	65 801
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	138 829	184 303	187 194	125 312
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	55 170	89 334	80 416	56 445
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	50 001	0	50 000	0
Sum	**649 792**	**576 919**	**723 387**	**628 113**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 125	4 500	4 700	5 300
Forretningsførerhonorar	22 230	21 900	22 810	23 000
Annen regnskapsførsel	15 926	13 975	14 724	20 000
Sum	**43 281**	**40 375**	**42 234**	**48 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	0	8 000	8 000	8 000
Arbeidsgiveravgift	0	1 128	1 128	1 128
Sum	**0**	**9 128**	**9 128**	**9 128**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	377 366	1 000	1 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 875	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	4 834	0	0	0
Sum	**10 709**	**377 366**	**1 000**	**1 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	5 010	0	0
Sum	**0**	**5 010**	**0**	**0**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	704	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	888	1 260	2 500	1 500
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 100	2 400
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 891	6 529	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 452	2 706	4 000	3 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	815	0	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 540	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 276	3 175	10 000	5 000
Sum	**15 451**	**17 904**	**18 600**	**11 900**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	4 379	6 343	0	0
Sum	**4 379**	**6 343**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1636.36.50736	138 829	184 303	187 194	125 312
8150 Lånenr 1636.49.98841	0	6 189	0	0
8151 Lånenr 1636.74.29406	26 872	15 744	25 095	24 333
Sum	**165 701**	**206 235**	**212 289**	**149 645**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-6 483	-5 734	0	0
Sum	**-6 483**	**-5 734**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**37 325**	**159 126**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	194 277	-300 487
Opptak av langsiktig lån	0	488 000
Avdrag langsiktig lån	-1 224 748	-674 218
Annen langsiktig gjeld	1 091 496	364 904
B. Årets endring i disponible midler	**61 025**	**-121 802**
C. Disponible midler 31.12	**98 349**	**37 325**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	78 843	65 864
1749 Forskuddsbetalte kostnader	7 975	7 772
Sum	**86 818**	**73 636**

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 9 andeler a kr 100.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Tak- og fasadevedlikehold og refinansiering av lån 1636.49.98841	Samle to lån til ett
Lånenummer:	**16367429406**	**16363650736**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	488 000	4 441 327
Lånesaldo 01.01:	478 387	2 838 396
Avdrag i perioden:	39 033	613 022
Lånesaldo 31.12:	**439 354**	**2 225 375**
Saldo 5 år frem i tid:	206 975	1 908 003
Andelssaldo 01.01:	0	1 273 878
Innbetalt IN i perioden:	0	557 852
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	39 050
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 792 680**
Sum pantegjeld for lån:	**439 354**	**4 018 055**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363650736	1	562 208	562 208
	1	426 763	426 763
	1	352 877	352 877
	1	315 665	315 665
	1	241 786	241 786
	1	209 324	209 324
	1	116 753	116 753
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367429406	1	61 475	61 475
	1	61 186	61 186
	1	52 601	52 601
	1	49 327	49 327
	1	49 179	49 179
	1	46 664	46 664
	1	35 080	35 080
	1	34 516	34 516
	1	26 438	26 438
	1	22 888	22 888

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 1.196.467.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 096 467
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 096 467
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 096 467

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 08.10.1982, og anskaffelseskostnaden var kr. 1.196.467. I 2020 har de i tillegg opprettet en ny andel i bakgården som er verdisatt til kr 4.900.000. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Fauchaldsgate 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Fauchaldsgate 3

Styreleder	Wilhelm Askvig (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Herman Vestrum Danielsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Morten Bjørnå (sign.)	26.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fauchaldsgate 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fauchaldsgate 3 som viser et overskudd på NOK 194 277. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

11.03.2025 14:55:43

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Hjemmelshaver	Enhetsnr.	Brøk	Andel av lån	Anslag Tilbud
Ingvild Sandven	Andelsnr. 1	10 368	6 %	78 000
Maurits M. Aaløkken.	Andelsnr. 2	24 108	14 %	182 000
Katinka Jerkins	Andelsnr. 3	8 976	5 %	65 000
Herman V. Danielsen, Maria G. Faltinsen	Andelsnr. 4	19 344	11 %	143 000
August T. Randers	Andelsnr. 5	13 536	8 %	104 000
Celine N. Hauge, Wilhelm Askvig	Andelsnr. 6	23 995	14 %	182 000
Susanne Skavlan, Morten Bjørnå	Andelsnr. 7	20 628	12 %	156 000
Mette Garvoll, Henning Værøy	Andelsnr. 8	18 300	11 %	143 000
Håvard Paulsen	Andelsnr. 9	13 757	8 %	104 000
Kristin Dahle	Andelsnr. 10	19 286	11 %	143 000
		172 298	100 %	1 300 000

INTERNAL

INDIKATIV TILBUD LÅN

Vi viser til deres forespørsel, og DNB kan indikere følgende betingelser for et lån til 955 004 876 - BORETTSLAGET FAUCHALDSGATE 3

Lånebeløp:

Kr 1.5mnok + evt refin

Produkt:

Gjeldsbrevlån

Låneformål:Fasade rehabilitering + evt refin

Tilbakebetaling:

Annuitetslån med nedbetaling inntil 30 år med kvartalsvis terminer

Rentesats (flytende):

P.t. 5,75% p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.

Sikkerheter:

Nytt pant i borettslagets eiendom (minimum 120 % av lånebeløpet)

Omkostninger:

Etableringsomkostninger kr 7500

Termingebyr p.t. kr 70,-

Det er et indikativ tilbud og vi tar forbehold om godkjennelse i bankens beslutningsorgan.

Terminbeløp / nedbetalingsskisse / effektiv rente kan estimeres i bankens lånekalkulator som finnes på Lånekalkulatonr for bedrifter - DNB

Eksempeltekst til vedtak

Styret i Borettslaget [NAVN – org.nr.] har i dag vedtatt å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr[BELØP] til [FORMÅL] (eksempelvis rehabilitering/nødvendig vedlikehold) (+ evt. refinansiering). Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i

[EIENDOMSBENEVNELSE] pålydende 120 % av totalt lånebeløp. Lånets løpetid skal være X år.

Ovennevnte prisskisse står åpent for borettslagets aksept i 1 - én - måned.

Vi håper vår skisse på lån er interessant, og vi ser frem til å motta svar.

Dersom borettslaget aksepterer vårt indikativ tilbud ønsker vi å få oversendt følgende dokumentasjon:

- Informasjon om ønsket utbetalingsdato og hvem som skal signere
- Innkalling til generalforsamling som inkluderer regnskap, balanse og noter
- Siste generalforsamlingsprotokoll som viser valgt styre
- Vedtak om låneopptak med IN ordning via styremøte eller generalforsamling
- Forsikringspolise
- Vedtekter

Vennlig hilsen/ Best regards

_____

Jessica Alejandra Høidebraaten | Bedriftsmarked Norge, Oslo

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fauchaldsgate 3 onsdag 09.04.2025 kl. 11:30 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Fauchaldsgate 3

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Wilhelm Askvig valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er forslått å honorere styret med kr 8 000, uendret fra tidligere år.

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 8 000,-.

4. Orientering om dugnad

Vedtak:
Det avholdes dugnad i borettslaget 3. mai 2025. Fokus blir på bakgård, rydding av fellesarealet og kjeller, samt sykkel- og søppel bod.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om at borettslagets fasade rehabiliteres

Styret har hentet inn tilbud til fasade som tidligere kommunisert.

Vi har vurdert tre tilbud opp mot hverandre, og styret vurderer alle tilbudene som gode i hht. kvalitet og velger å foreslå tilbudet som har lavest pris. Dette er fra Mesterbedriften LUND AS
på NOK 1,021,180 ex mva, ~1,3m inkl. mva.

Styret foreslår at andelseierne får mulighet til å stemme over om det ønskes at det gjøres noe med fasaden på nåværende tidspunkt.

Styret påpeker at det ikke har vært større vedlikehold av fasade siden 80/90-tallet og at det vil være nødvendig med en rehabilitering i løpet av de neste årene. Derimot vurderer ikke styret at oppussing av fasade faller under kategorien "nødvendig vedlikehold" per i dag. Skulle situasjonen endre seg ønsker uansett styret å flagge at det kan komme en situasjon der rehabilitering av fasade skulle bli vurdert som nødvendig. Styret vil i så tilfelle orientere andelseierne om det blir aktuelt.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at fasaden skal rehabiliteres av Mesterbedriften LUND AS med anslått kostnadsestimat på ca. 1,3 millioner inkl. mva.

Enstemmig vedtatt

5.2 Dersom sak 5.1 blir vedtatt: Forslag fra styret om finansiering av fasaderehabilitering

Forslag fra styret om at fasaderehabilitering med en forventet kostnad på ca kr 1,3 millioner inkl. mva. finansieres med 100 % låneopptak.

Styrets mål er å få på plass en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) for eierne, slik at hver andelseier kan betale ned sin andel av fellesgjelden individuelt. Styret vil jobbe videre med dette forslaget og informere eierne om muligheter og fremdrift.

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Se vedlagt fordelingsliste over anslag økning i felleskostnader/kapitalinnkreving.

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i generalforsamlingen.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar fasaderehabilitering med en forventet kostnad på ca. 1,3 millioner inkl. mva. finansieres ved 100 % låneopptak. Styret har fullmakt til å overstige 1,3 millioner med 15% uten ny behandling i generalforsamlingen.

Det etableres IN-ordning på lånet.

Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Herman Vestrum Danielsen og Morten Bjørnå

Vedtak:
Styremedlemmene er ikke på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Zakarias Wangen Hosseini trakk seg pga. flytting. Ingen vara i 2024 ble valgt under ekstra ordinær Generalforsamling 2024.

Vedtak:
Varamedlem for ett år : Ingvild Sandven

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 12.00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Wilhelm Askvig til 2026
Styremedlem, Morten Bjørnå til 2026
Styremedlem, Herman Vestrum Danielsen til 2026

Varamedlem, Ingvild Sandven til 2026

Protokoll for Borettslaget Fauchaldsgate 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Wilhelm Askvig (sign.)	09.04.2025

Boligopplysninger:

Borettslaget Fauchaldsgate 3		**Vår ref.:**	172/7	**Fødselsdato eier:**	29.02.1996
Fauchalds Gate 3 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	20.04.1993
0365 OSLO		**Eiere:**	Susanne Skavlan, Morten Bjørnå		
Organisasjonsnr:	955 004 876	**Andelsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 530**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån	285
	Renter og avdrag	644
	FELLESKOSTNADER	3 810
	Avdrag IN-lån	267
	Renter IN-lån	491
	Renter IN-lån	1 033

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	397 223	Gjeld siste årsoppg.:	398 173
Klient ajourf. lån:	6 268 477,34	Klient gj. s. årsoppg.:	4 115 316

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363650736, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 239
Saldo per 18.02.2026: 2 157 913
Andel av saldo: 113 213
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2045)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 375 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 353 256

Lånenummer: 16367429406, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 18.02.2026: 390 698
Andel av saldo: 46 775
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2033)

Lånenummer: 15160794078, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 350
Saldo per 18.02.2026: 1 556 474
Andel av saldo: 237 234
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Wilhelm Askvig
Adresse:	Fauchalds Gate 3 A
Postnr/-sted:	0365 OSLO
E-post:	fauchalds3@gmail.com

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Boligopplysninger:

Borettslaget Fauchaldsgate 3	**Vår ref.:**	172/7	**Fødselsdato eier:** 29.02.1996
Fauchalds Gate 3 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:** 20.04.1993
0365 OSLO	**Eiere:**	Susanne Skavlan, Morten Bjørnå	

Organisasjonsnr: 955 004 876

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	398 173	Andre inntekter:	3 558
Annen formue:	115 240	Utgifter:	15 940		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	99 102
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	00007

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1987		
Gårds/bruksnr:	215/59		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	412

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85947069

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1987	Første innflytting:	01.01.1987	SSBnr:	L0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	172-007		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

AREAL
Oppgitte BOA er upresist og kun veiledene. Det må gjøres egen oppmåling ved salg.

BREDBÅND
Borettslaget Fauchaldsgate 3 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd

BRANNSIKRING
Det er installert et sentralt heldekket brannvarsling samt vanntåleanlegg i fellesområder. Det er inngått serviceavtaler for årlig oppfølging av disse systemene.

IN-LÅN
Borettslaget Fauchaldsgate 3 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 16363650736.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

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

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Romerike Låsservice.

HUSLEIEN DEKKER ALLE UTGIFTSKATEGORIER

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Det er planlagt å rehabilitere fasade. Saken legges frem for Generalforsmalingen i 2025.

Boligopplysninger:

Borettslaget Fauchaldsgate 3	**Vår ref.:**	172/7	**Fødselsdato eier:**	29.02.1996
Fauchalds Gate 3 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	20.04.1993
0365 OSLO	**Eiere:**	Susanne Skavlan, Morten Bjørnå		

Organisasjonsnr: 955 004 876

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VASKEORDNING OG VAKTMESTER
Borettslaget Fauchaldsgate 3 har ikke egen vaktmester/portner

Borettslaget ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold. Mesteparten av disse oppgavene håndteres i forbindelse med dugnad

Beregnet eiendomsskatt for 2017 er kr 1293

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 1621

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 2857,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 2877,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 4372,-

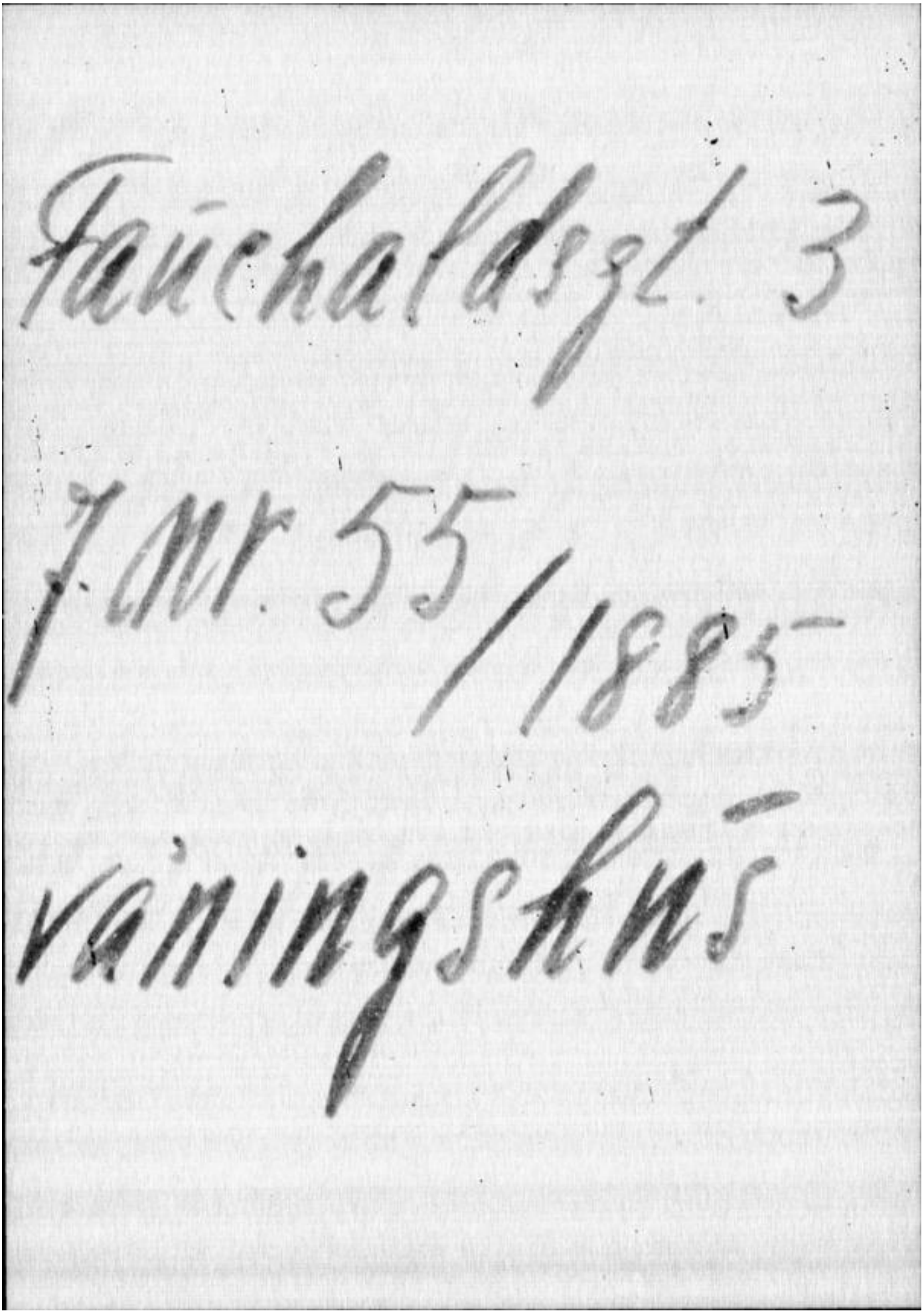
Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 2478,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2 873,-

Beregnet Eiendomskatt for 2020 er kr 2460

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 2128

Annen informasjon:


Fauchaldsgt. 3
Jnr. 55 / 1883-
vaningshus

J.-No. 55/83

C/S 939-953/83

1

Bygningsanmeldelse

til 4de Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 3 ucc Tauchaldsgade 7b skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte 2 Blade Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 90 □ Meter i 3 Etager | ~~□ Meter~~

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) mere end tilstrækkelig stort

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

10 m. samme Høide som tilstødende Huse | 9,50 m

Etagernes Antal 3

Etagernes Høider (§ 44) er 3 m

Fundamentering (§ 25) Granitstensmure i Sandkalk

Grundbeskaffenhed fast Leer

Isolation (§ 26) Stentagpap.

Drainering med 4" Lerrør langs Bygningens Ydervægge og afsluttet til Kloak igjennem 5" glaserede Lerrør, som Kjelderplanet viser.

Bygningsmateriale, § 26 Grundmurs.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) ——.

2

Tagtækning, § 35 Ildfast.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ——.

Loftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Boder og Tørreloft.

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Boder (Kulle og Bryggerhuus.)

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 ny Trætrappe fra Kjelder til Loft, og forbinder den nye Tilbygning med den gamle Deel af Bygningen i sin Dybde, saaledes at der i alle Etager bliver adgang til 2 Trapper.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e)

3 Kokpiber 19 Ovne 1 Kamin.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) Der trækkes 2 Rør over Gaarden med støbte Malmrør, hvortil herved Tilladelse bygges.

Løkum, §§ 63 og 64 forefindes for

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 27. Oktober 1885.

Ole Halvorsen

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johns Gade.

3

Tegninger.

Overensstemmer med Hr. Stadskonduktørens
og indstilles saaledes til
Approbation.
Eiendommen tilladelse til
Trækning af Rør over Enetrieom
for at [illegible] vand.
Chra. den 2den Novbr. 1885
J. Ekman.

168 – 85 D

Overensstemmer med Stadsingeniørens Skrivelse af de. 3
13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 5te Nov. 1885
G. Wahl

Høideforholdet af Fundamentet Enden mod Linie forbi Nr. 3 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Jebsens Ejendom Gaarde til dens Skjæringspunkt med Industrigaden Veiside – førstnævnte Punkt beliggende paa Cote 54,3 m sidstnævnte paa Cote 54,4 m – efter Detaljtegningen over Byen.

Forlandt ved langs Grundens Facade kommer til at ligge mindst 10 cm høiere end Enden saaledes bestemte Skjæringslinie.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Afløbet af mindst 1 cm paa 100 cm. Drænings maa udføres efter Ridset paa Kjelderplanen. Hovedafløbsrenden (af glaserede Tørv) maa, hvor de gaar gjennem Kjelderen, lægges i Cement. Drænrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Stemmer

saamt for Vand som Slaak, maa mures i Cement,
saamt Brønd som Vogge. Gjældergulvene maa overalt
ligge mindst 3 Cm. høiere end Gjældervandvei. Overkant
Afløb for Dinge forbigaaes.

Kristiania Stadsingeniørkontor den 9 Novbr 1885

4

Kan udføres. Tilladelse til Anbringelse af
de paatiggende Rør meddeles Stadsingeniørens
Bestemmelser meddeles Ansøgeren til
Efterretning.

Christiania 10. Novbr 1885

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARLOW ARKITEKTER AS
Nina Marlow
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

MOTTATT 02.06.2026
JNR 2026/189 - NM
MARLOW ARKITEKTER AS

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/02682-7	Tove Mette Pettersen	02.06.2026

Adresse: Fauchalds gate 3B
Eiendom: 215/59
Innsender: Morten Bjørnå
Ansvarlig søker: MARLOW ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Susanne Fergus Skavlan

Tillatelse til tiltak - Fauchalds gate 3B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og tilhørende fasadeendring mottatt 09.03.2026.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder bruksendring av garderobe til soverom i en loftsleilighet i Fauchalds gate 3B. Del av eksisterende bad omdisponeres også og tillegges det nye soverommet. Det etableres også tre nye takvinduer, et på fasade mot vei og to på fasade mot bakgård. I tillegg utvides altanen inn mot stuen på fasade mot bakgården.

Det foreligger særskilt nabosamtykke for fasadeendring nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Underformålet Spesialområde bevaring blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren har uttalt seg til tiltakshaver 30.04.2026:

"Byantikvaren primære anbefaling er å redusere de to øvre vinduer til gluggeformat 55x78 cm og det større vinduet til 78x140. Sett i lys av takets samlede endringshistorikk og tidligere godkjente endringer, vurderer vi likevel at tiltaket ikke vesentlig svekker verneverdiene ytterligere. Vi vil derfor ikke motsette oss de etablerte vinduene"

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltaket, og vurderer at planløsningen er tilpasset forutsatt bruk. Vi vurderer at arbeidene er tilstrekkelig ansvarsbelagt.

Vi støtter byantikvarens vurdering og etter en konkret vurdering finner vi endringene i takfasaden tar tilstrekkelig hensyn til den verneverdige bygningen. Byantikvaren har ikke uttalt seg om utvidelsen av altanen, men de har tatt stilling til søknadens tegninger. Utvidelsen av altanen gjøres innover mot stuen og utgjør dermed ikke en vesentlig synlig endring av fasaden.

Naturfarer

Tiltaket befinner seg nedenfor marin grense, der forutsetninger for kvikkleireskred kan være til stede. Bruksendringen er under 50 m2, innebærer ikke opprettelse av ny boenhet og fører ikke til økt personopphold, og kan regnes som et K0-tiltak etter NVEs kvikkleireveileder. Videre vil en bruksendring alene ikke forverre stabiliteten, og sikker byggegrunn med tanke på kvikkleire er dermed tilstrekkelig dokumentert for dette tiltaket.

Søker bekrefter at tiltaket ivaretar sikker byggegrunn.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan loft som bygget
Snitt B-B
Snitt A-A
Fasade mot vei
Fasade mot bakgård
Situasjonskart REV1
Gjennomføringsplan

Mottakere:
MARLOW ARKITEKTER AS, Nina Marlow

Kopi til:
Susanne Fergus Skavlan

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 02.03.2018

Deres ref.: FRODE KIELLAND	Vår ref.: 201800096-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAUCHALDS GATE 3	Eiendom:	215/59/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET FAUCHALDSGATE 3	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fauchalds gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 02.03.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.03.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET FAUCHALDSGATE 3, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
a.hoftun@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Solco Bygg AS
Risveien 1
0374 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201202107-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 24.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAUCHALDS GATE 3	Eiendom:	215/59/0/0
Tiltakshaver:	Fauchalds gate 3 borretslag v/ Jovar Bakken	Adresse:	Fauchalds gate 3, 0365 OSLO
Søker:	Solco Bygg AS	Adresse:	Risveien 1, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FAUCHALDS GATE 3

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 17.12.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201202107			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		19.12.2011	1/6
Plan kjeller - branntegning	704	27.10.2011	1/8
Plan 1. etasje - branntegning	705	27.10.2011	1/10
Plan 2. etasje - branntegning	706	27.10.2011	1/12
Plan 3. etasje - branntegning	707	27.10.2011	1/14
Plan loft - branntegning	708	27.10.2011	1/15
Snitt - branntegning	790	27.10.2011	1/17

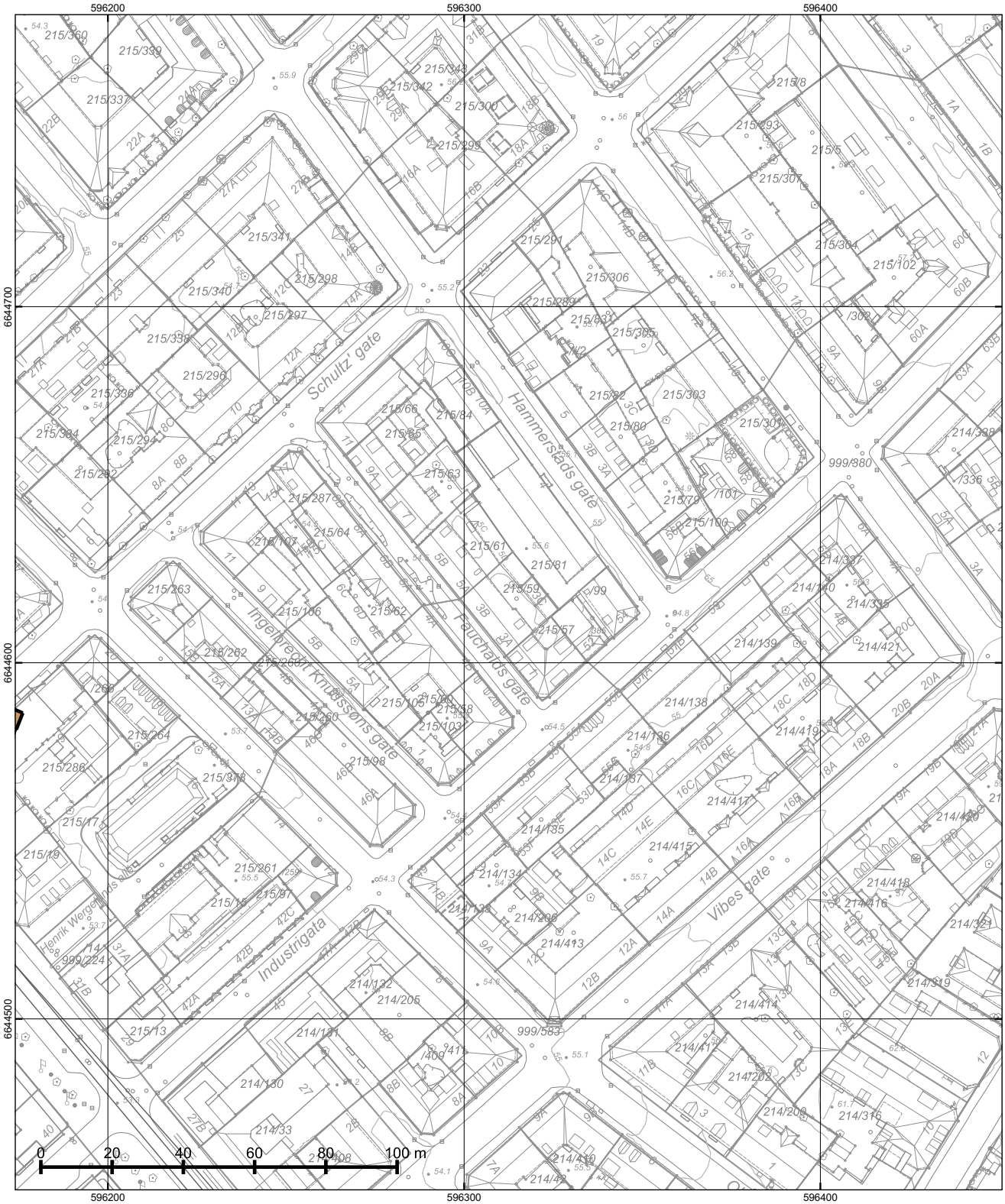
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2015 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Fauchalds gate 3 borretslag v/ Jovar Bakken, Fauchalds gate 3, 0365 OSLO, bakken@revisorhuset.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

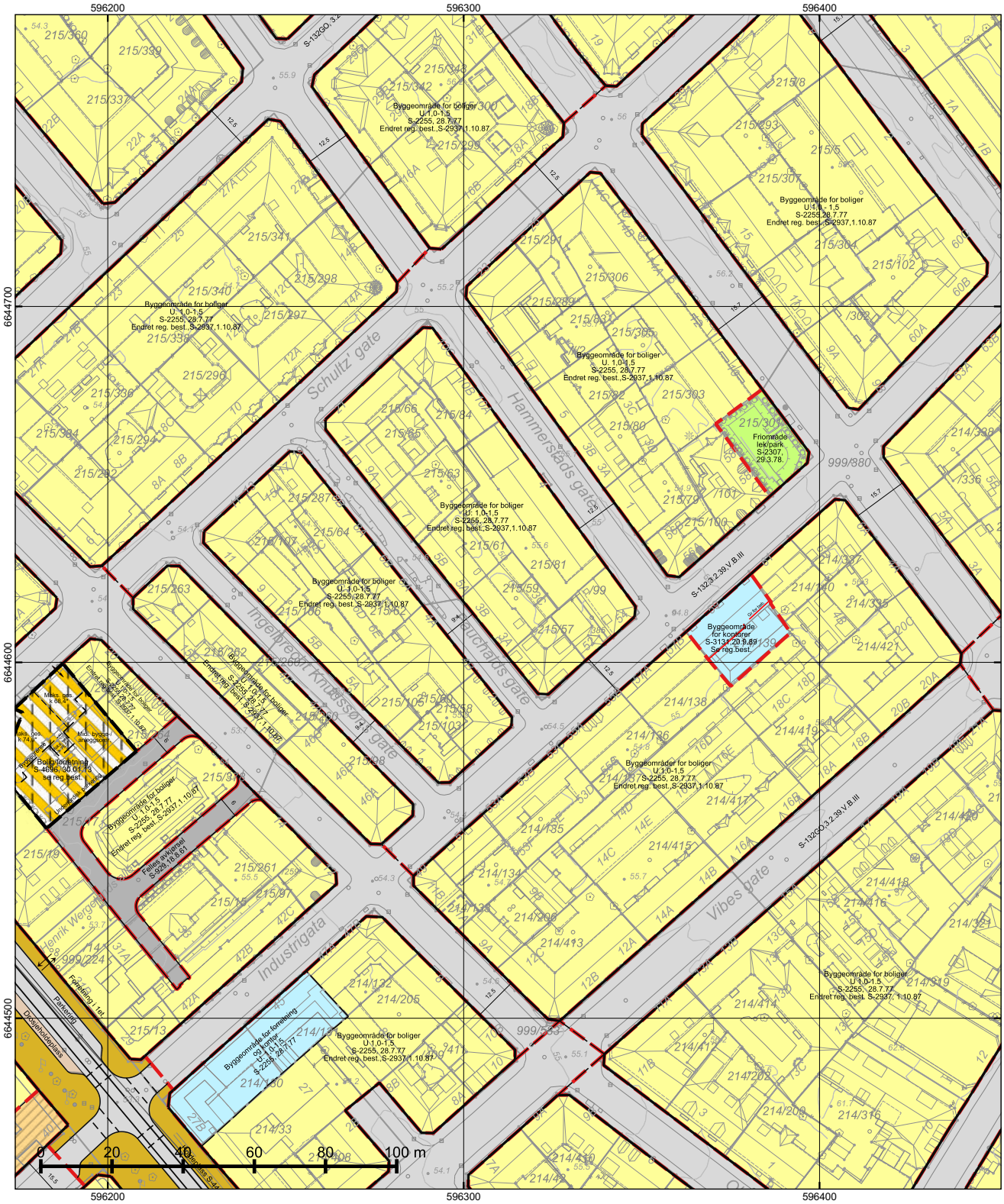
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153534/ 86527294
Adresse: Fauchalds gate 3
Gnr/Bnr: 215/59

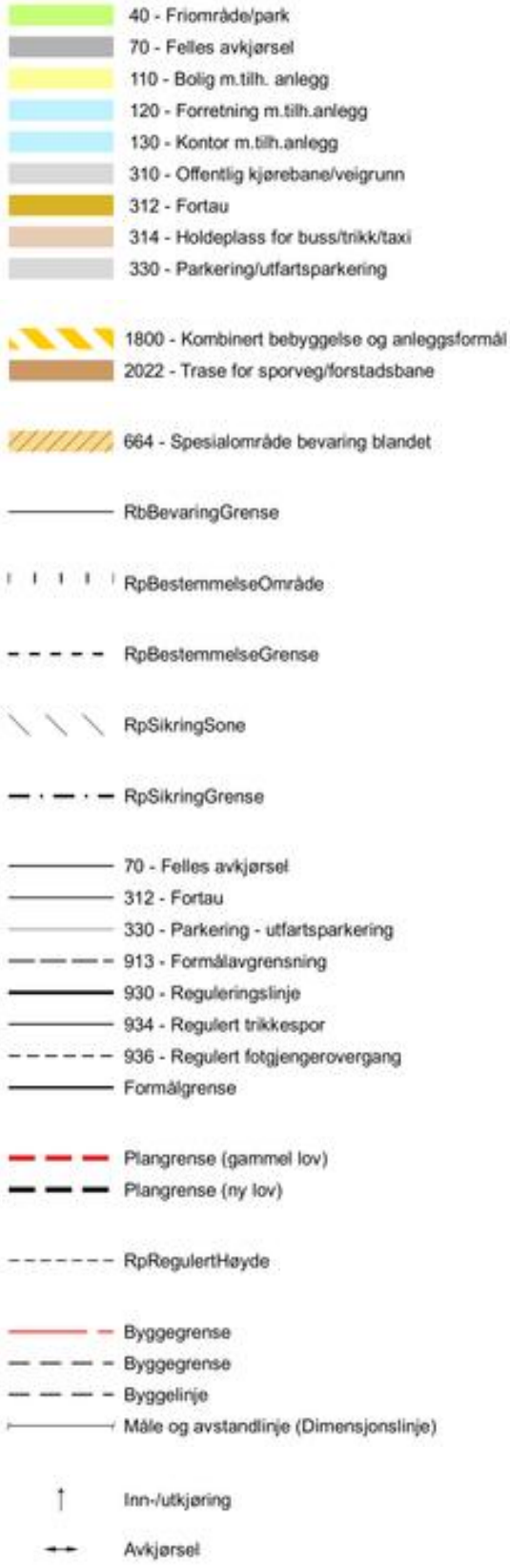
Deres ref.:
Kommentar:

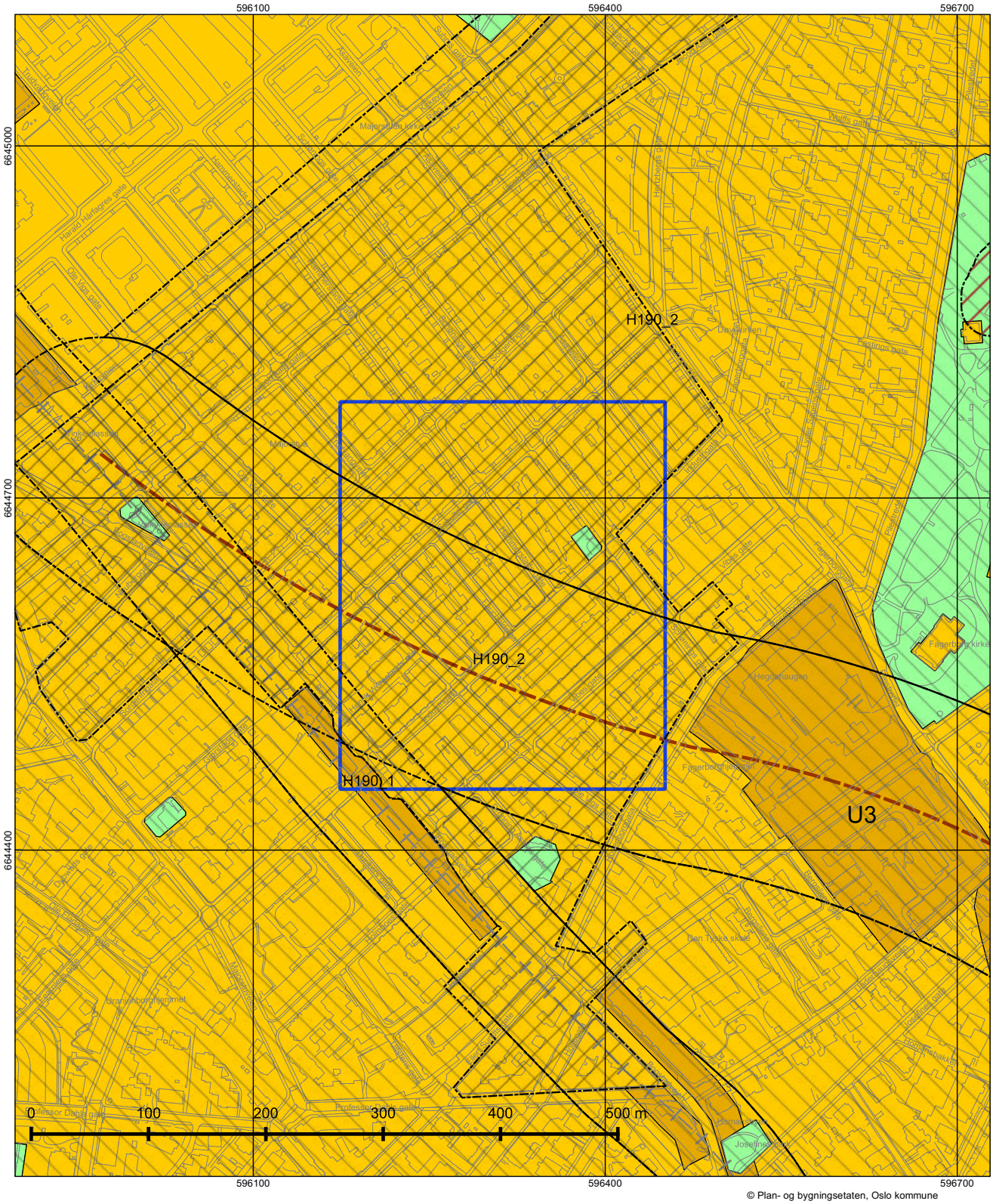
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596200
596300
596400
6644700
6644600
6644500
Schultz gate
Hammersads gate
Fauchalds gate
Ingeniør Kr. Knudsens gate
Industrigata
Vibes gate
Henrik Wergelands gate
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for kontorer S-3131,20.9.89 Se reg.best.
Friområde lek/park S-2307, 29.3.78.
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Maks. bebygd arealgrad
Maks. bebygd arealgrad
Bolig/forretning S-4696, 20.01.13 Sg reg. best.
Fellesavkjørsel S-2938,16.8.61
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153534/86527294
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

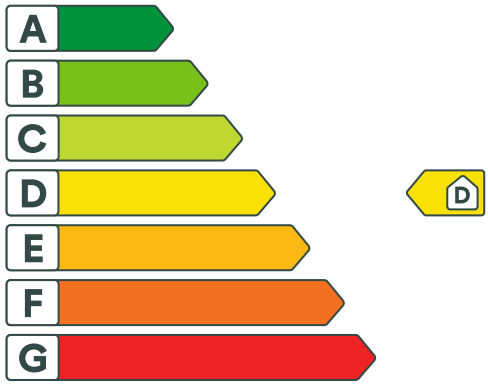
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

enova

Energiattest



Adresse **Fauchalds gate 3B, 0365 OSLO**	
Dato for energimerking **08.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257104**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80520816**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **179,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 684 kWh**



Fauchalds gate 3B, 0365 OSLO

Detaljering

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



Fauchalds gate 3B, 0365 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 56-0013/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fauchalds gate 3B 0365 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 59 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:

Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993