PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

FAUCHALDS GATE 9 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fauchalds gate 9 A 0365 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1895
BRA:	83 m^2
BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	18.9.2026 (Gyldig til 18.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	14	1	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Døren til sikringsskapet er ikke festet til hengslene og må utbedres. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-3: skjevheter/ujevnheter/TG-2: "knirk".

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Værslitte karmer med behov for vedlikehold/flere vindusfelt "subber" i karm/eldre enn 35 år med usikker levetid.
Kjøkken - Overflater og innredning	Elde/slitasje/manglende innfesting av oppvaskmaskin.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon/det er registrert utførelser som fremstår som ufagmessige.
Ventilasjon	Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vinduer.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	Riss/sprekker i flis/riss og sprekker i flisfuger/misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne/manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Forhøyede fuktverdier ved nedre del av vegger i dusjsone.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.
Gulv	Flere parkettskjøter er noe oppsprukket.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Innvendige dører	Innerdører med skjev montering. Dørblad "subber" i karm/terskel. Terskel svikter grunnet manglende understøtting.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Eier opplyser at pipeløpene i sameiet er plombert og ikke i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2026

Rapportdato
18.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Leif Ingvar Bakken** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Tore Ingvald Bjørnarå** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 18.09.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fauchalds gate 9 A, 0365 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	65	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1895** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er antatt fundamentert på flåter/komprimerte eller faste masser. Hovedbærekonstruksjon i teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk tekket med takplater. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med tretrapp.

Tomtestørrelse: 419.5 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**3**	**0**	**3** Loftsbod.	**0**	**0**
3. etasje	**66**	**66** Entrè/gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 245-280 cm).	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**14**	**0**	**14** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**83**	**66**	**17**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 14 m2, samt en loftsbod på 3 m2 (gulvareal ca. 4,5 m2). Bodene ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og med 2-lags glass og trekarmer.
Malt entredør (B30) med kikkehull og sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er datert 1987 og 1989. Entredør er datert 1989.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Flere vindusfelt "subber" i karm.

Beskrivelse:
Vinduer og entredør med elde og slitasje.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vinduer med to-lags isolerglass og trekarmer datert 1987 og 1989, samt en malt entredør (B30) med kikkehull og sikkerhetslås datert 1989. Vinduer og entredør bærer preg av elde og slitasje, og det er registrert værslitte karmer. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og det må derfor påregnes at rutene kan punktere og at vinduene på sikt vil ha behov for utskifting. Det ble ikke påvist avvik ved utvendig tetting, fukt- eller råteskader eller punkterte glass ved befaringen.
Flere vindusfelt "subber" i karm.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.2 Skorstein over tak — TG-IU

Inspisert fra:	**Annet**

Innvendig inspeksjon.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Skorsteinens høyde over tak er ikke kontrollert.

Oppsummering	TG-IU

Eier opplyser at pipeløpene i sameiet er plombert og ikke i bruk.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Type	Trebjelkelag

Trebjelkelag med stubbloftsleire.

Resultat skjevhetsmåling

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Knirk, skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 35 mm. Totalt avvik er målt opp til 50 mm.

Oppsummering	TG-3

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag med stubbloftsleire. Ved befaringen ble det registrert knirk, skjevheter og ujevnheter. Målinger med niveleringsutstyr viser lokalt avvik på inntil 35 mm og totalt avvik på inntil 50 mm. Skjevheter av dette omfanget kan gi ulemper ved bruk og montering av innredning, og eventuell retting av gulv må påregnes dersom en jevnere flate ønskes.
Oppgitte skjevheter gis TG-3. "Knirk" gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av "knirk".
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, eik benkeplater, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, belysning under overskap, vaskemaskin, oppvaskmaskin (45 cm), kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2005.

Kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Oppvaskmaskin med manglende innfesting.

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen med malte fronter og eik benkeplater ble ifølge tidligere prospekt montert i 2005. Innredningen bærer preg av normal bruksslitasje forenlig med alderen. Oppvaskmaskinen mangler innfesting. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, oppvaskmaskin, kjøleskap eller innredning for øvrig. Manglende innfesting av oppvaskmaskin bør utbedres for å unngå ustabilitet og fare for velt ved bruk.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppgraderinger må påregnes.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-2**
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen. Avtrekk med kullfilter gis TG-2.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i 2006.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Avløpsanlegget består av rør i støpejern og plast. Deler av anlegget antas å være av eldre dato og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Baderommet ble ifølge tidligere prospekt oppusset i 2006, hvor det antas at deler av avløpet ble fornyet. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget rommer flere boenheter. På grunn av alder og usikkerhet om gjenværende levetid må det påregnes at utskifting eller utbedring av deler av anlegget kan bli nødvendig på sikt.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i 2006.	
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Åpne rørkoblinger under servant på bad/vaskerom.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Det er registrert utførelser som fremstår som ufagmessige.

Oppsummering **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til synlige og tilgjengelige installasjoner innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Røranlegget er ikke kontrollert i sin helhet, da dette krever særskilt utstyr og fagkompetanse.

Vannledningene består av kobber og plast (rør-i-rør). Stoppekranen har tilfredsstillende funksjon, og det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull isolering av synlige rør. Det er ikke etablert fordelerskap for rør-i-rør-systemet. Rørene har åpne koblinger under servant på bad/vaskerom, med mangelfulle avslutninger og åpninger inn mot påført vegg. Ved en eventuell lekkasje kan vann trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Utførelsen fremstår som ufagmessig.

Ifølge tidligere salgsprospekt ble baderommet pusset opp i 2006. Deler av røranlegget vurderes å ha en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd, og utskifting eller fornyelse må påregnes over tid. Det er i tillegg registrert utførelser som fremstår som ufagmessige.
TG-2 gis grunnet alder, samt oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere waterguard med lekkasjestopp under kjøkkenbenk.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer og har kursfortegnelse. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr, og eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang, samt at sikringene ikke løses ut ofte. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Videre er det ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført forskriftsmessig, og en kontroll av anlegget anbefales for å avklare eventuelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Døren til sikringsskapet er ikke festet til hengslene og må utbedres.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vinduer.

Oppsummering — **TG-2**

Boenheten har naturlig ventilasjon, men mangler tilfredsstillende tilførsel av frisk luft utover muligheten for å åpne vinduer. Manglende ventilering gir risiko for dårlig inneklima og økt fare for fuktopphopning og kondens, som over tid kan medføre muggvekst og skader på bygningsdeler.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.10 Våtrom: Bad — TG-2

Generell beskrivelse

Bad med veggmontert toalett, dusj, innmurt speil, plassbygd baderomsinnredning med flislagte overflater og heltre benkeplate med overliggende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i 2006.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Flislagte overflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Sprukket veggflis ved baderomsinnredning.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Veggene på badet har flislagte overflater. Det er registrert sprukket veggflis ved baderomsinnredningen. Flere veggfuger i dusjsone med riss/sprekker, samt flere silikonfuger med svertesopp.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Flislagte overflater.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet på badet har flislagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen fremstår tilfredsstillende, og det er ikke registrert fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**

Synlig oppbrett av banemembran ved dørterskel (ca. 40 mm).

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har stålsluk og banemembran under flis. Det er synlig oppbrett av banemembran ved dørterskel på ca. 40 mm, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel er tilfredsstilt. Slukets utførelse gir tilstrekkelig mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet ved befaringen. Membranen har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Erfaringsmessig øker sannsynligheten for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner når tettesjikt nærmer seg forventet brukstid, og utskifting av membran og tettesjikt bør påregnes på sikt.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet, Åpen dusj**

Innmurt speil.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, innmurt speil og åpen dusj. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne. Ved en eventuell lekkasje fra sisternen vil vannet ikke ledes bort på en kontrollert måte, med økt risiko for skjulte fukt- og vannskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.
TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne gis TG-2.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekksvifte er ført inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-2. Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Frakoble mekanisk avtrekk og montere ventil. Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyede fuktverdier ved nedre del av vegger i dusjsone.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-2

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av bygningsmessige hindringer, og fuktforholdet i konstruksjonen bak våtsonen er derfor ikke nærmere avklart.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon gis TG-2.

6.11 Gulv TG-2

Beskrivelse

Overflater: parkett.

Er det registrert avvik?	Ja

Flere parkettskjøter er noe oppsprukket.

Oppsummering	TG-2

Overflater i form av parkett. Ved kontroll ble det registrert flere noe oppsprukne parkettskjøter.
Slitasje og oppsprekking i parkett er normalt over tid.
Oppgitt avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.12 Vegger TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater, malt strie og malt panel.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Himlinger — TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt panel.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører — TG-2

Beskrivelse

Malte innerdører.

Er det registrert avvik? **Ja**

Innerdører med skjev montering. Dørblad "subber" i karm/terskel. Terskel svikter grunnet manglende understøtting.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har malte innerdører. Ved befaringen ble det registrert skjev montering, hvor dørblad "subber" mot karm/terskel. Terskel svikter som følge av manglende understøtting. Avvikene medfører redusert funksjon, og terskelen kan svekkes ytterligere dersom understøtting ikke utbedres.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.15 Annet fast inventar — TG-1

Beskrivelse

Plassbygde innredninger.
Stukkatur.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.16 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Det ble registrert at downlights blinker, og at to av tre lyskilder på badet ikke fungerer. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere.

6.17 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i flere rom.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst. Ingen negative avvik er opplyst av eier.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260167
Addresse	Fauchalds gate 9 A		
Postnr.	0365	Sted	OSLO
Selgers navn	Leif Ingvar Bakken		
Selgers navn	Tore Ingvald Bjørnaå		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

55844658

Våtrom

Initialer selger:
L I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny lampe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Martin Olsen, elektriker

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygården er gammel, fra ca. 1890.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble støpt gulv i kjeller rundt 2010. De ble brannsikret med gips-plater og branntetting i taket ca. 2020.

Initialer selger:
L I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

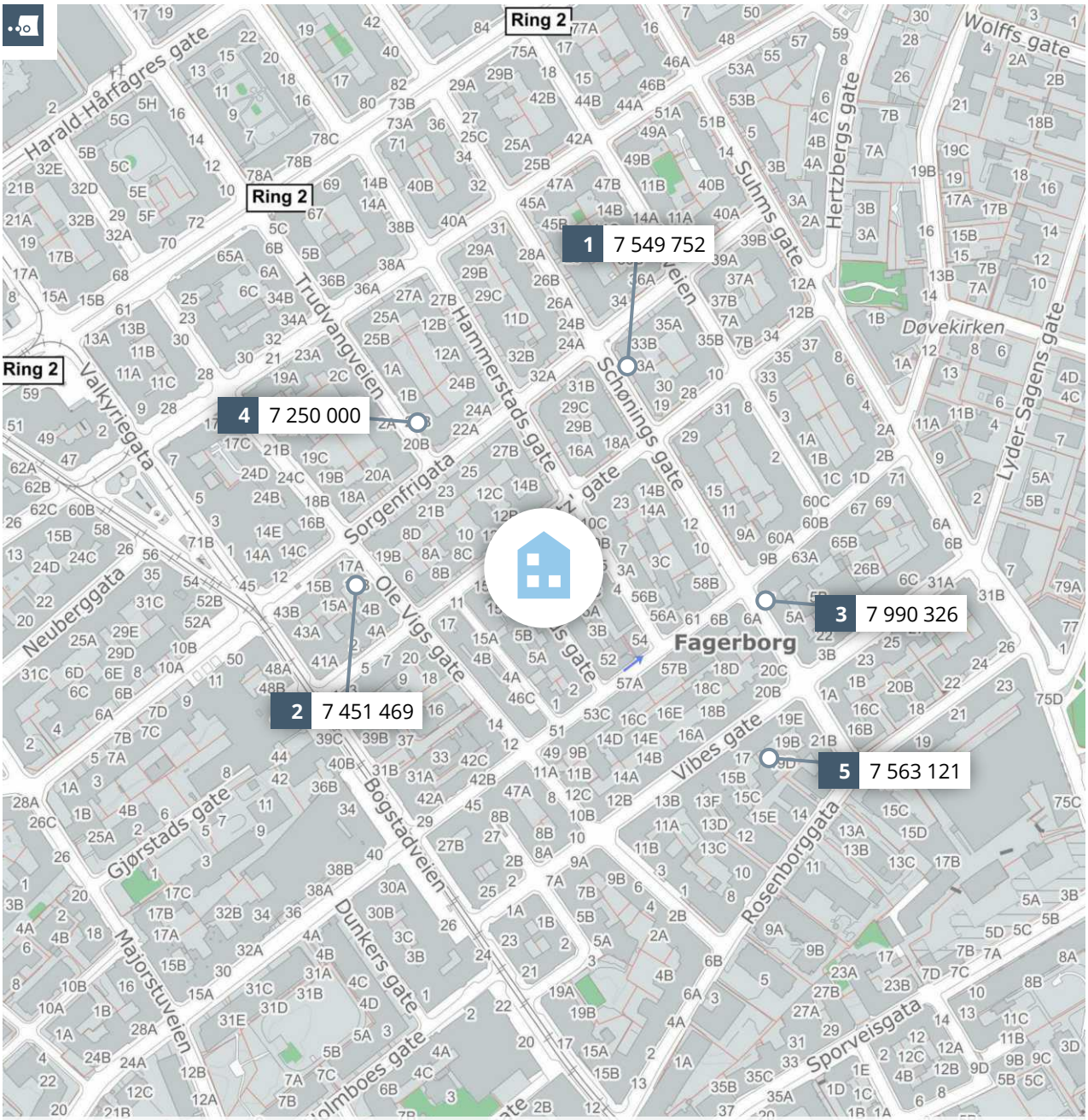
Dato 18.09.2026

Signert av *Leif Ingvar Bakken*

Signert av *Tore Ingvald Bjørnarå*

Initialer selger:
L I
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FAUCHALDS GATE 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 21.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christer Fjeld .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fauchalds gate 9 A, 0365 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 215 BNR 65 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 6

Verdivurdert til

6 490 000

-	6 490 000	98 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	5 865
Formue	52 725
Soverom	2
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sorgenfrigata 33 A 62 m² 1897 4. etg 2 sov	25.03.2026	7 500 000	**7 510 000**	39 752	7 549 752	**121 770**
2 Sorgenfrigata 17 B 67 m² 1897 2. etg 1 sov	12.08.2026	7 300 000	**7 380 000**	71 469	7 451 469	**111 216**
3 Schønings gate 7 71 m² 1899 3. etg 2 sov	11.03.2026	7 290 000	**7 800 000**	190 326	7 990 326	**112 540**
4 Sorgenfrigata 22 B 64 m² 1910 1. etg 2 sov	29.06.2026	7 500 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**113 281**
5 Vibes gate 19 D 67 m² 1899 4. etg 4 sov	29.05.2026	7 500 000	**7 400 000**	163 121	7 563 121	**112 882**

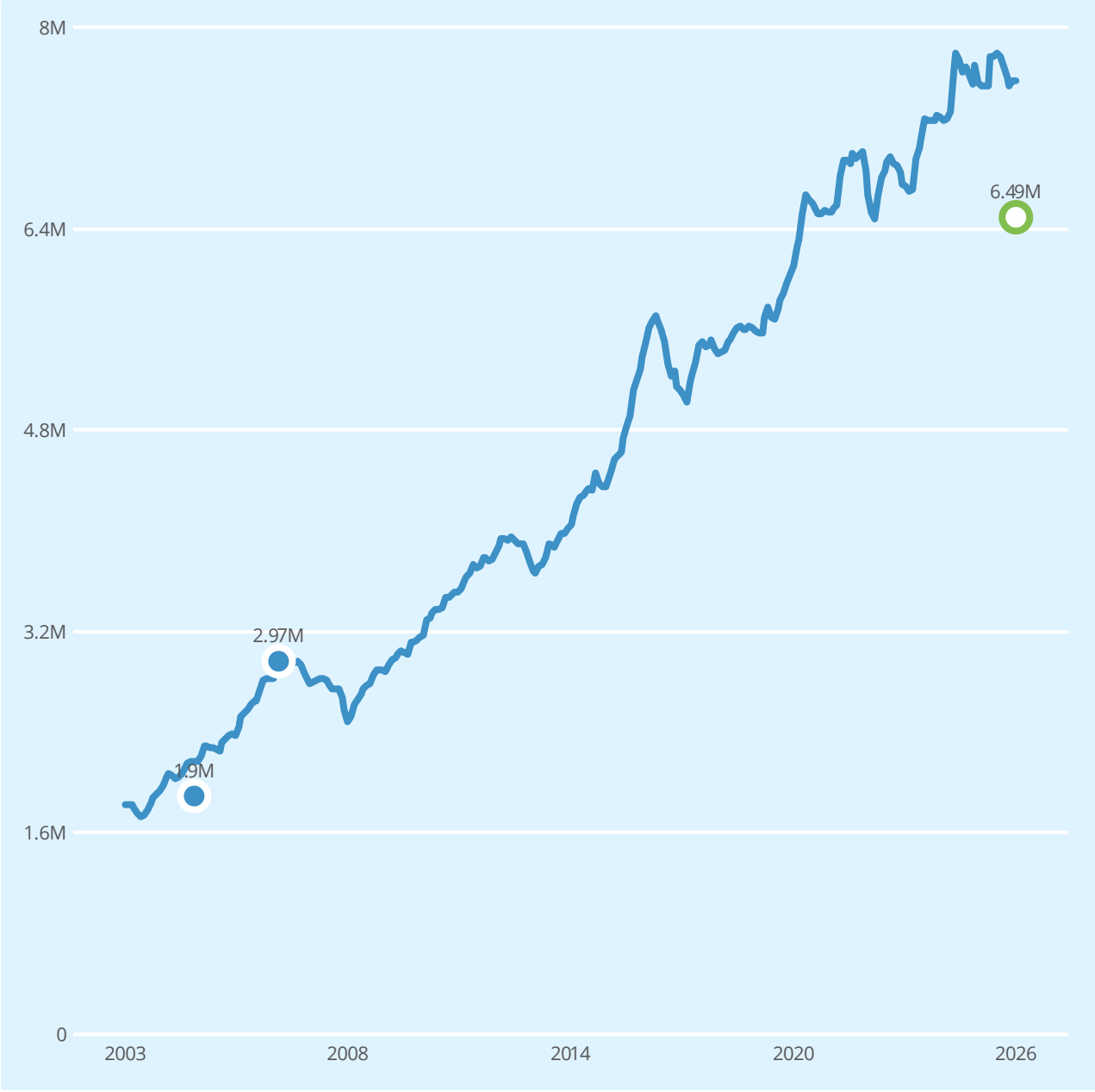
PrivatMegleren ved Christer FJeld har gleden av å presentere Fauchalds gate 9A! Leiligeheten er gjennomgående med store vindusflater og god takhøyde som gir en luftig og deilig atmosfære. I tillegg er veggoverflatene holdt i nydelige farger som appellerer godt til hverandre og gir en følelse av ro og harmoni. Planløsningen er god og byr på romslige rom. Den inneholder flislagt entré, et nyere kjøkken som ligger adskilt fra stuen, flislagt pent bad og en nydelig stue med stukkatur og rosetter. Videre har boligen to soverom hvorav det ene har god plass til kontorplass og garderobe i tillegg til dobbeltseng. Dersom du kun har behov for ett soverom kan et største rommet passe utmerket til et hyggelig oppholdsrom med loungeløsninger, spisebord eller hva du enn ønsker. For god lagringsplass disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 14 kvm samt en loftsbod på ca. 3 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2008		30.05.2008	-	1 485 000	-	1 485 000	1
09.02.2007	20.02.2007	03.04.2007	2 680 000	2 970 000	0	2 970 000	
02.11.2004	08.11.2004	22.12.2004	1 790 000	1 900 000	-	1 900 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

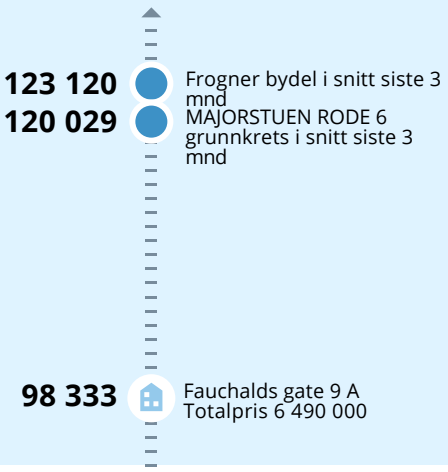
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Fauchalds gate 9A

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.5 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	3 min
Coop Extra Bogstadveien	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	5 min
Den tysk-norske	6 min
SATS Yoga Majorstuen	2 min
Synergy	4 min

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående



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

VEDTEKTER FOR SAMEIET FAUCHALDS GATE 9

§1
Sameiets navn er SAMEIET FAUCHALDS GATE 9.

§2
Sameiet omfatter eiendommen *gnr. 215 - bnr. 65* i Oslo, med påstående bebyggelse.

§3
Sameiet består av i alt 16 eierseksjoner. Hver seksjon består av en sekstendels andel i bygningene med grunn, og til andelen er knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen. Oppdeling av seksjoner og overføring av deler av seksjoner krever styrets samtykke.

§4
Tomten og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesarealer.

Det er i §6 bestemmelser om bruksrett til lofts- og kjellerboder. Endring av bruksbestemmelsene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

§5
Sameiet skal ha et disposisjonsfond. Størrelsen av den årlige innbetaling til fondet fastsettes av det ordinære sameiermøtet og den enkelte sameier betaler sin andel i månedlige rater, beregnet etter sameiebrøkene. Fondet skal aldri være lavere enn 1/3 del av utgiftene siste år, når vedlikehold ikke er medregnet.

Ved forsinket eller unnlatt betaling gjelder reglene i §9, tredje ledd tilsvarende.

§6
Eiere av de enkelte seksjoner har bruksrett til lofts- og/eller kjellerbod(er) med korresponderende nummer.

§7
Bruksenheten må ikke nyttes på en måte som nedsetter gårdens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenere naboer eller brukere av de andre seksjoner. Bruksenheten må heller ikke på annen måte nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte.

Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Denne vedlikeholdsplikt omfatter også egne vinduer, egen balkong og entredør - alt med rammer og karmer, og slik at hverken utforming eller farge må avvike fra det som ellers er i bruk i gården. Vedlikeholdsplikten omfatter også overflate gulv og innside brystning på egen balkong. Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierene sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Den enkelte sameier er ansvarlig for enhver skade på bygning, fellesarealer og/eller andre bruksenheter som skyldes ham selv, hans husstand, framleietagere, håndverkere eller andre personer som han har gitt angang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Hvis skader oppstår hvor sameier har vedlikeholdsplikten, betaler vedkommende sameier egenandelen (selvassuranse beløpet) og er forøvrig selv ansvarlig for enhver utbedring av egen eller andres seksjoner.

§8
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov eller disse vedtekter.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

Med to tredjedels flertall som nevnt i §17, annet ledd, kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til særlig ulempe for den enkelte sameier.

Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det. (Se tillegg).

§9
Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierene etter størrelsen på sameiebrøkene.

Innbetaling skjer månedlig og forskuddsvis, med a-konto beløp fastsatt av sameiermøtet.

Ved forsinkt betaling kan sameiet krevet lovens rente, og forretningsfører et purregebyr som indeksreguleres - for tiden pålydende kr. 70,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold, jfr. §12.

§10
For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditor må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve sameierene direkte.

§11
Den sameierene gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§12
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte fra og selge sin seksjon.

§13
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til sameierene har revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede på sameiermøtet, og til å uttale seg.

§14
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen midten av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden - herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som nevnt i §17, annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§15
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tidel av sameiemøtet skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§14 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§16
I sameiermøtet har sameierene stemmerett, med 1-en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:
1. behandle årsberetning fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. fastsette styrets og revisors godtgjørelse
4. fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen
6. foreta valg etter §19 og §24 annet ledd

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blandt de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§17
Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de gitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige
2. endring av vedtektene
3. vedtak som nevnt i §8 tredje ledd

Vedtak om salg eller bortfestelse av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierene.

§18
Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemmning på sameiermøtet om rettshandling overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemmning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§19
Sameiet skal ha et styre.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierene. Leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett medlem skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Det skal være 2 varamedlemmer til styret.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

§20
Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Varamedlemmene kan innkalles, med tale- og forslagsrett.

§21
Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§22
Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelser og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter §8 tredje ledd representerer styret sameierene og forplikter dem ved underskrift. Sameierene forpliktes ved underskrift av hele styret i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

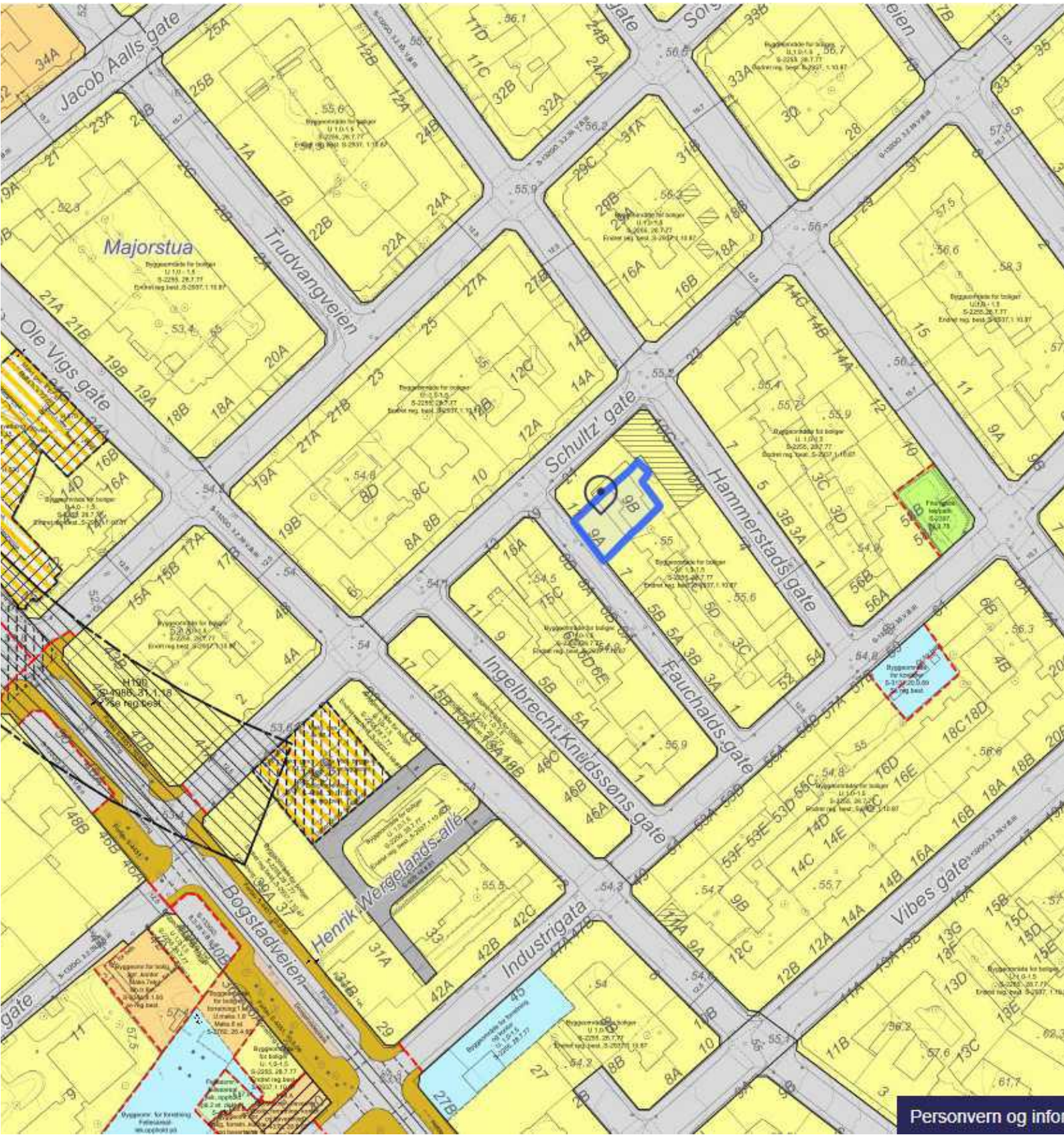
§23
Styremedlem/forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§24
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel/bestyrelse. Forretningsfører skal ikke være medlem av styret.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.
Revisor kan være sameier.

§25
Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§26
Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 med de lovendringer som er eller blir foretatt.


Jacob Aalls gate
Majorstua
Trudvangveien
Ole Vigs gate
Schultz' gate
Hammerstads gate
Fauchalds gate
Ingelbrecht Knudssøns gate
Henrik Wergelands alle
Bogstadveien
Industrigata
Vibes gate
Personvern og info

BankID Qualified Signing
Myhrsveen, Bjørn Ove
2026-05-15
BankID Qualified Signing
Bjørnarå, Tore Ingvald
2026-05-16

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i sameiet Fauchaldsgate 9.

Tirsdag 14. april 2026, kl. 18.00
Møtested: Digitalt møte via Microsoft Teams

Til stede:
Styreleder: Tore Ingvald Bjørnarå
Styremedlem: Synnøve Engum
Varamedlem: Rune Pedersen og Geir Hylland
Øvrige seksjonseiere: Knut Klever Næss, Terje Fransson, Espen Stenumgård og Bjørn Ove Myhrsveen.

Konstituering av årsmøte

Valg av møteleder:
Vedtak: Tore Ingvald Bjørnarå ble valgt som møteleder

Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen:
Vedtak: Synnøve Engum ble valgt som referent. Bjørn Ove Myhrsveen ble valgt til å signere protokollen.

Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent. Styret har ikke mottatt fullmakter i forkant av årsmøtet. Årsmøtet ansees som lovlig innkalt.

1. Behandle styrets årsberetning for 2025 - 2026

Vedtak: Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning av årsmøtet.

Følgende merknader ble gitt til årsberetningen:
1) Det ble stilt spørsmål om status på lekkasje i loftsbod i A. Dette står på styrets gjøreliste og utbedring er bestilt. Styret følger opp mht. hva som er gjort/utestår.
2) Det kom innspill på at utemøblene bør skiftes ut eller fjernes, da disse er veldig slitt. Styret vil følge opp dette.
3) Rehabilitering ytre port: Det anbefales å få et uforpliktende tilbud på rehabilitering av ytre port for å vurdere kostnad, samt kunne søke om tilskudd. Styret ser nærmere på dette.
4) En gjennomgang av røropplegget i sameiet står på styrets liste. Dette for å unngå ytterligere vannlekkasjer. Det mistenkes også at gamle foringsrør kan være inngangspunkt mht. rotteutfordringen i A-bygget.
5) Når det gjelder rotteutfordringen i A er det gjennomført ulike tiltak. Styrets erfarer at firmaet Sentrum Skadedyrkontroll tar rotteproblemene seriøst og gjør en bra jobb mht. å bli kvitt problemet, samt hindre utbredelse.
6) Installasjon og montering av automatisk vannstopper med sensorer i alle leiligheter har vært på styrets agenda, men det er ikke like rett frem å få gjort dette i alle leilighetene, da det er ulike utfordringer mht. hvordan utstyr kan monteres. I noen leiligheter kan en slik installasjon medføre spesialløsninger og ekstra rørleggerarbeid til en ytterligere kostnad. Styret er også noe usikre på hvor mye slike installasjoner kan redusere forsikringspremien. Det juridiske grunnlaget mht. hvem (sameiet eller seksjonseier) som skal dekke ekstrakostnadene ifm. tilpasning av spesialløsninger og rørleggerarbeid må også utredes. Styret følger opp dette.
7) Når det gjelder feil med ringeklokkene i B-oppgangen og at ytterdørene ikke åpnes så er vaktmesteren på saken. Det kom også frem under årsmøtet at de kan ha tilsvarende utfordringer i A-oppgangen. Styret vil følge opp dette videre.

2. Behandle og godkjenne årsregnskap for 2025

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent med følgende kommentarer/innspill:

1) Posten for Rep/vedlikehold bygning inkluderer 3 større egenandeler på forsikringen i 2025, alle grunnet vannlekkasjer/skader, samt et kommunalt gebyr for istapper som ikke hadde blitt fjernet.
2) Det kom også spørsmål om styret hadde anledning til, samt kunne vurdere, å sette noe av sameiets egenkapital på høyrentekonto som et alternativ til at alt står på brukskonto med minimal rente. Egenkapitalen skal dekke drift og vedlikehold av sameiets verdier, men noe kunne muligens vært satt på høyrentekonto med bedre rente og tilstrekkelig antall uttak pr. år. Styret følger opp dette med sameiets regnskapsfører.

3. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond, samt orientering om budsjett for 2026

Vedtak: Styrets budsjett for 2026 ble gjennomgått og tatt til orientering med følgende kommentarer:

1) Det er uheldig at sameiet går med underskudd flere år på rad. Styret bør se nærmere både på kostnads- og inntektssiden mht. hva som kan gjøres for å få et bedre balansert budsjett.
2) Det kom spørsmål om styret kunne undersøke pris på forsikring hos andre forsikringsselskaper, da forsikringspremien har økt kraftig det siste året og er den største utgiftsposten i sameiets regnskap. Styret vil følge opp dette, samt undersøke hvor mange av seksjonseierne som bor i sameiet, da dette har betydning for forsikringspremien også hos andre selskaper.

Økning i felleskostnadene:
Styret har i budsjettet for inneværende år lagt opp til en mindre økning i felleskostnadene, for å unngå at underskuddet blir for stort.
Felleskostnadene øker med kr. 10 pr. kvm fra og med 1. mai 2026.

4. Saker innmeldt til styret for behandling på årsmøtet 2026:

- Ingen saker mottatt.

5. Valg av nytt styre

Sameiet er pålagt å ha et styre bestående av 3 styremedlemmer (hvorav 1 styreleder) og 2 varamedlemmer. Styreleder velges av årsmøtet.

Da det viser seg særdeles vanskelig å få rekruttert nye styremedlemmer, samt styreleder.

Årsmøtet har derfor gjort følgende vedtak:

1) Årsmøtet støtter at sittende styre går til anskaffelse av en profesjonell, ekstern styreleder for en periode på 1-2 år. Styret kartlegger kompetansebehovet i styret, hvilke oppgaver en ekstern styreleder forventes å håndtere, finner aktuelle kandidater, samt avklarer avtaleforhold og pris.
   Det innkalles til ekstraordinært årsmøte, da nytt styret velges av årsmøtet.

2) Årsmøtet vedtok at eksisterende styre fortsetter inntil ny styreleder er på plass.

   Følgende personer forsetter som medlemmer av styre for 2026 inntil ekstern styreleder er på plass og nytt styre velges:
   Styreleder: Tore Ingvald Bjørnarå
   Styremedlem: Leif I. Bakken
   Styremedlem: Synnøve Engum
   Varamedlem: Rune Pedersen
   Varamedlem: Geir Hylland

Dokumentet er elektronisk signert av:

Møteleder: Tore Ingvald Bjørnarå (sign.)

Protokollvitne: Bjørn Ove Myhrsveen (sign.)

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fauchalds gate 9 A, 0365 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 65, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260167

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christer Fjeld

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 414 88 153

E-post: christer.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
