VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET FAUCHALDSGATE 6

1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Borettslagets navn
(1) Borettslagets navn er Borettslaget Fauchaldsgate 6

1.2 Borettslagets forretningskontor
(1) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.3 Borettslagets formål
(1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.
(2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

2. ANDELER

2.1. Andeler og andelseiere
(1) Borettslaget har 17 andeler, hver pålydende NOK 100.
(2) Inntil 20 prosent av andelene kan eies av arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte.
(3) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.
(4) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utstedelsen av andelene.

3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

3.1 Leie av bolig
(1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.
(2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

3.2 Medbestemmelsesrett
(1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

3.3 Framleie
(1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen, fritt overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved framleie.
(2) Slik overlatelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlatelse av bruken

endrer ikke andelseierens forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseieren skal holde styret orientert om hvordan styret kan få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen.

(3) Dersom styrets godkjenning er nødvendig, skal styret søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

3.4 Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.

(2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.

(3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre ved forretningsføreren. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.

(4) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelsen.

4. BORETTSLAGETS ORGANER

4.1 Forholdet til borettslagsgslovgivningen

(1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmere materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

4.2 Generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.

(2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamlingen, i henhold til de regler som gjelder for slik innkalling.

(3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:

(i) Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.

(ii) Andre saker som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

(4) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

4.3 Styret

(1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

(2) Styret skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen, eller av styret selv dersom generalforsamlingen bestemmer dette. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.
(3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

4.4 Revisor
(1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

4.5 Forretningsførsel
(1) Generalforsamlingen kan velge en forretningsfører for borettslaget.

4.6 Borettslagets representasjon utad
(1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
(2) Styret kan gi prokura.

5. SIKKERHET MOT MISLIGHOLD

(1) Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 - tolv - måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

Vedtektene er endret 30.05.05

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

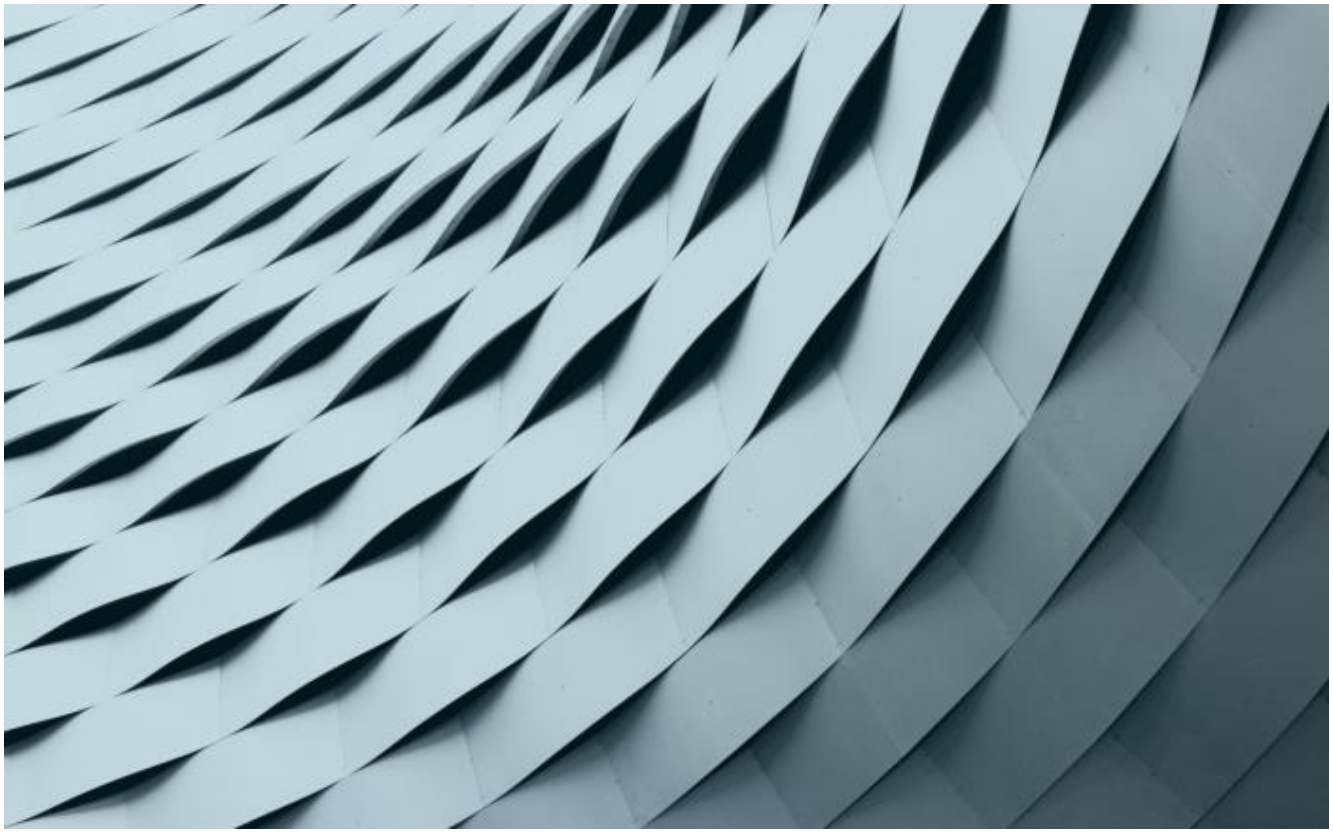
Fauchalds gate 6 E, 0365 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 62

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1446 **Referansenummer:** SK8403

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i mur/leca.
- Yttervegger i pusset og malt murverk/lecablokker.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Lagring:
Eier opplyser at de disponerer en bod i kjelleren i bygget som ligger mot gaten. Veggene til boden var under befaringen ikke satt opp, men boden anslås å bli ca. 2 kvm stor.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler og folie i samtlige rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

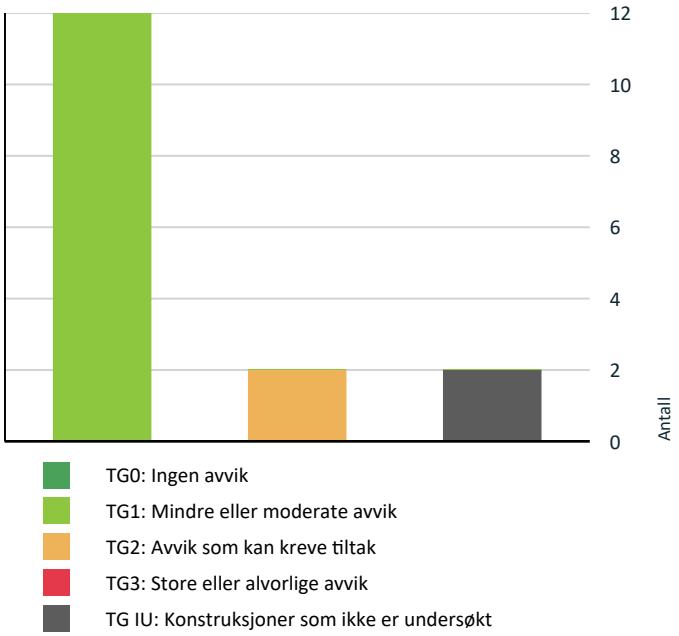
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1920

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.
Takvinduer fra samme periode.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert inngangsdør.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,61 - 2,80 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i perioden 2021 - 2023.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og plater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Platetopp med integrert ventilator, med utkast ut gjennom sokkellist.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun ventilator med utkast ut fra sokkellist inn i rommet, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i luke bak yttervegg, og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskap bak skyvedør, samt automatisk vannstopper med hovedkran.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler i et soverom.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette. Eier opplyser at vinduene skal ha elektrisk styring, men at styringen på soverommsvinduer per tid ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i et soverom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er med det ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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.

Tilstandsrapport

Fra perioden 2021 - 2023.

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

   - Dokumentasjon ligger 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

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

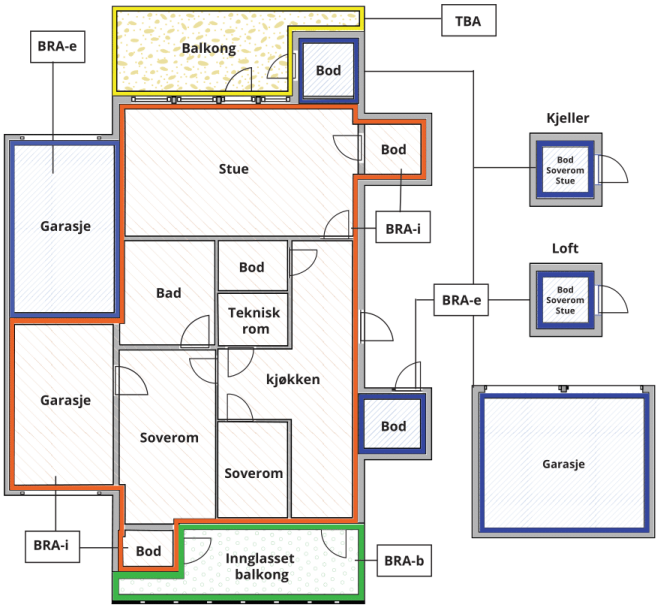
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	52			52	
SUM	**52**				
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Leiligheten er renovert i perioden 2021/2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Eirin Troset Saur	Kunde
	Ole Bjørnar Wiggen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	62		0	423.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fauchalds gate 6 E

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET FAUCHALDS GATE 6	987945389			Saur Eirin Troset, Wiggen Ole Bjørnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

PROTOKOLL FRA

GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET FAUCHALDSGATE 6

Tid: **11.mars 2026 kl. 18.00**
Sted: **Teams**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering
     Tilstede var ni andelseiere. I tillegg møtte styremedlem Tiril Jørgensen og Karianne Svalund Bergseng fra PHM Forvaltning.
   - Innkalling og sakliste ble godkjent
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som protokollfører
   - Katrine Holm Lamo ble valgt til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Vedtak: Tatt til orientering

3. **Regnskap for 2025**
   Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2026**
   Vedtak: Styrets budsjett for 2026 ble tatt til orientering. Posten «reparasjon og vedlikehold bygninger» ble økt fra 50 000 kr til 150 000 kr.

6. **Saker fra styret**
   6.1 Brann i kjeller – Oppdatering og status på jobben som er gjort og som gjenstår
   Forslag til vedtak: Tatt til orientering

   6.2 Taklekkasje – Oppdatering og status på jobben som er gjort og som gjenstår
   Forslag til vedtak: Tatt til orientering

   6.3 Dugnad i bakgård 2026 – vedta dato og nødvendig arbeid

Vedtak: Tatt til orientering. Dugnaden er planlagt avholdt mandag 11.mai. Styret gir beskjed om arbeidsoppgaver som skal utføres i forkant av dugnaden.

7. Valg av styre

Etter valg så består styret av følgende:

Styreleder	Øystein Johan Kleiven	(valgt for et år)
Styremedlem	Katrine Holm Lamo	(valgt for et år)
Styremedlem	Mai Winblad-Mainardi	(valgt for et år)
Varamedlem	Martine Flaget Halvorsen	(valgt for et år)

Leo Revisjon DA ble gjenvalgt som revisor.

Alle vedtak var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl 19.17

Karianne Svalund Bergseng
Sign.

Katrine Holm Lamo
Sign.

Nabolagsprofil

Fauchalds gate 6E - Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	10 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

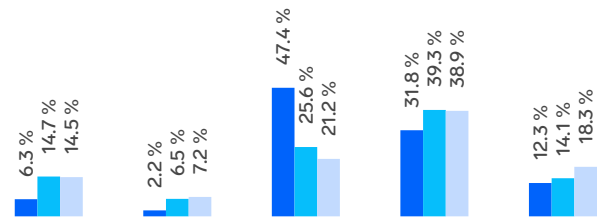
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 55/100

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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	2 min
Coop Extra Bogstadveien	4 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Tog/t-bane
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

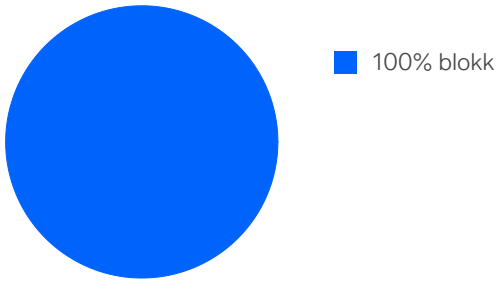
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	4 min 0.3 km
Den tysk-norske Aktivitetshall	6 min 0.5 km
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Synergy	5 min

Boligmasse



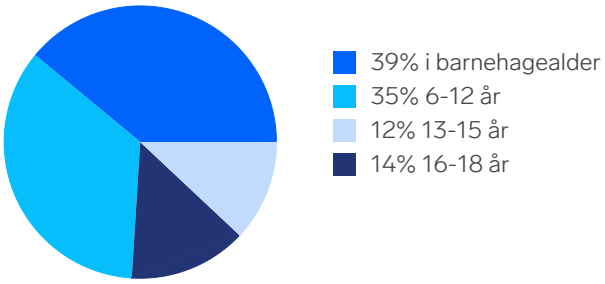
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

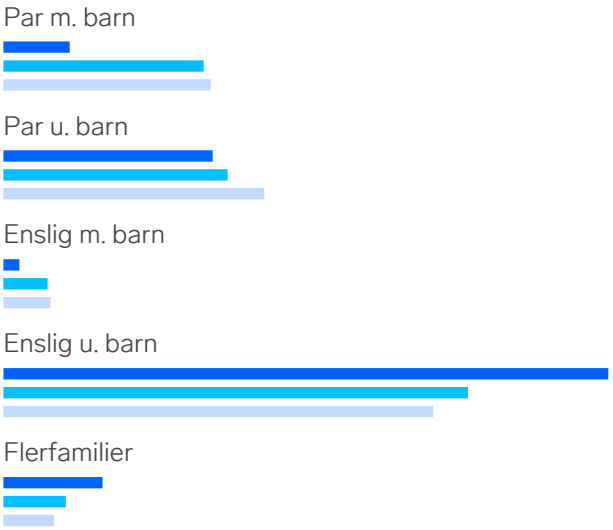
Varer/Tjenester

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



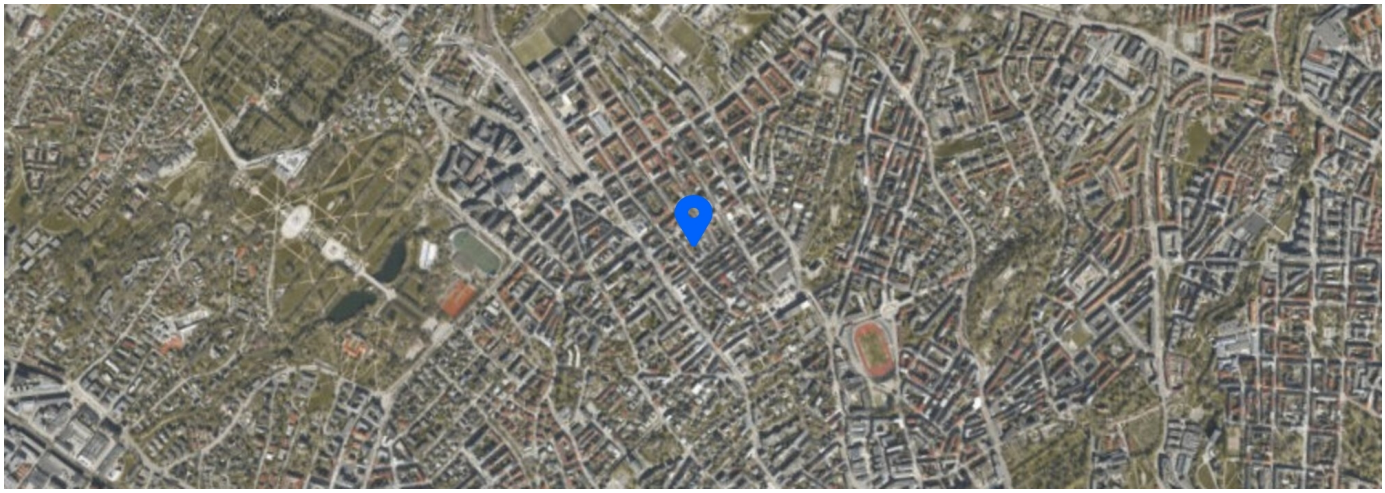
Familiesammensetning

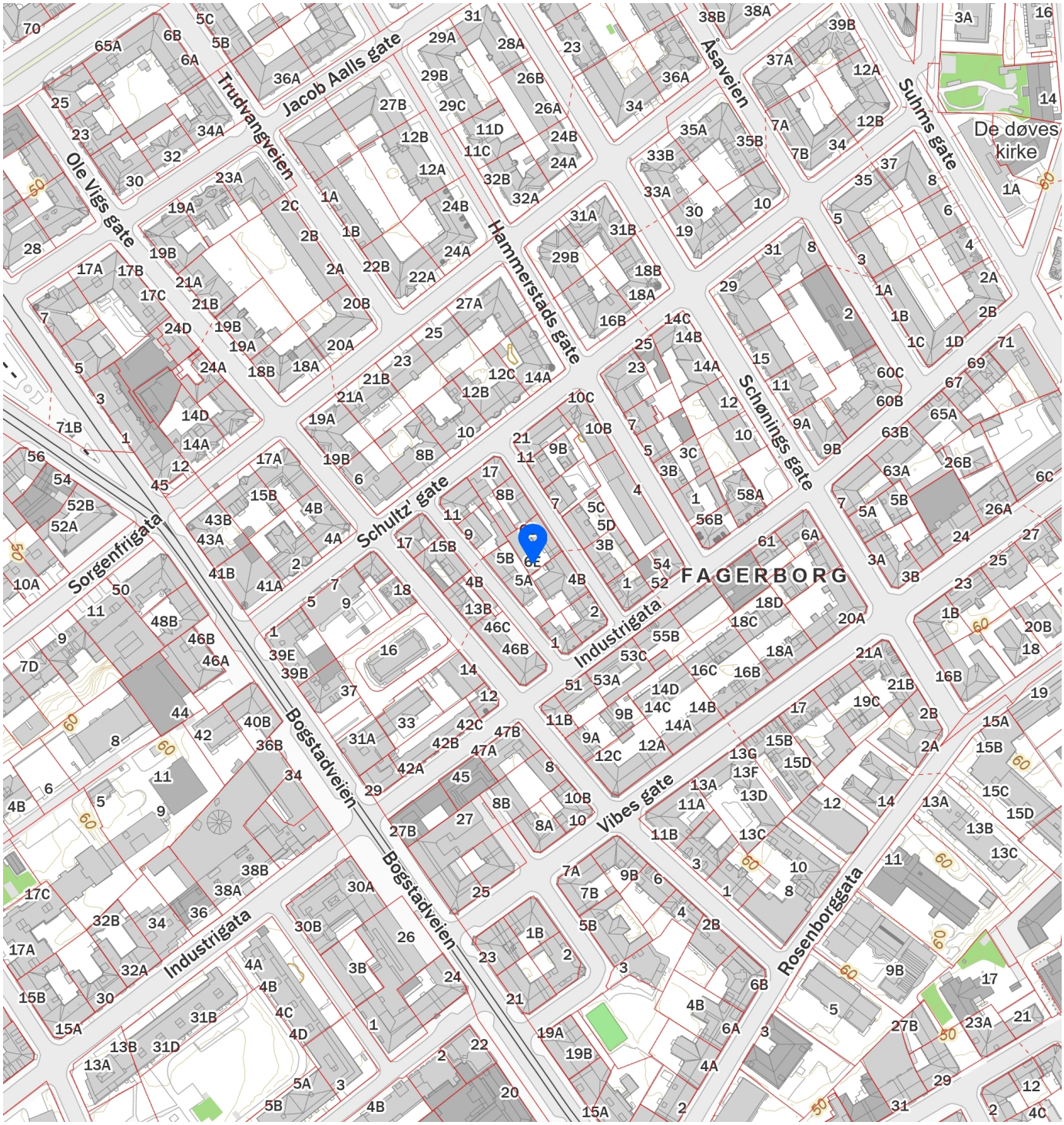


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

INNKALLING OG SAKLISTE

TIL

GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET FAUCHALDSGATE 6

Tid: **11.mars 2026 kl. 18.00**
Sted: **Teams**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering
   - Godkjenning av innkalling og sakliste
   - Valg av møteleder
   - Valg av referent
   - Valg av en til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. **Regnskap for 2025**
   Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Forslag til vedtak: Styret får 50 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2026**
   Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2026 tas til orientering.

6. **Saker fra styret**
   6.1 Brann i kjeller – Oppdatering og status på jobben som er gjort og som gjenstår
   Forslag til vedtak: Til orientering

   6.2 Taklekkasje – Oppdatering og status på jobben som er gjort og som gjenstår
   Forslag til vedtak: Til orientering

   6.3 Dugnad i bakgård 2026 – vedta dato og nødvendig arbeid
   Forslag til vedtak: Til orientering

PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Tlf : 67 8188 00
forvaltning@phm.no
www.phmforvaltning.no

7. Valg av styre

Siden ordinær generalforsamling 20.mai 2025 så har styret bestått av følgende:

Styreleder	Ole Bjørnar Wiggen	(på valg)
Styremedlem	Øystein Johan Kleiven	(på valg)
Styremedlem	Tiril Jørgensen	(på valg)
Varamedlem	Martine Lund Nielsen	(på valg)

Oppfordring fra nåværende styre til å melde interesse om deltakelse i styret for neste styre-periode. Styreleder skal selge denne våren og tar derfor ikke gjenvalg.

På generalforsamlingen har hver andel 1 stemme. Andelseieren kan møte med fullmektig, men da må det leveres inn skriftlig fullmakt før møtets start.

Vel møtt!

Stabekk, 2.mars 2026
For styret i Borettslaget Fauchaldsgate 6
PHM Forvaltning AS

Karianne Svalund Bergseng

STYRETS ÅRSBERETNING 2025 FOR
Borettslaget Fauchaldsgate 6

Tillitsvalgte
På ordinær generalforsamling 5.juni 2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Styreleder: Ole Bjørnar Wiggen (valgt for ett år)
Styremedlem: Øystein Johan Kleiven (valgt for ett år)
Styremedlem: Tiril Jørgensen (valgt for ett år)
Varamedlem: Martine Lund Nielsen (valgt for ett år)

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson er Karianne Svalund Bergseng. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er Leo Revisjon.

Takster og forsikringer
Borettslaget ble registrert den 22.03.2005 med org.nr. 987 945 389. Borettslaget består av 18 andeler i Fauchaldsgate 6. Eiendommen har betegnelsen gnr. 215, bnr. 62 i Oslo kommune. Tomten er festet. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

Virksomheten art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø / likestilling
Selskapet har ingen ansatte.I borettslagets styre er det en kvinne og to menn.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under disse forutsetningene. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 88 529,- mot et budsjettert overskudd på 4 270 kr i 2025. Likviditeten til borettslaget er normalt god. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 02.mars 2026

Ole Bjørnar Wiggen
Styreleder

Øystein Johan Kleiven
styremedlem

Tiril Jørgensen
styremedlem

BankID Signing
Tiril Jørgensen
2026-02-23
BankID Signing
Øystein Johan Kleiven
2026-02-26
BankID Signing
Ole Bjørnar Wiggen
2026-02-26

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Fauchaldsgate 6

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		676 020	639 864	676 020	692 600
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		55 944	52 788	55 900	55 900
Inntekter renter		381 536	392 546	395 500	0
Inntekter avdrag		164 699	156 279	165 800	0
Andre inntekter	1	0	220 406	0	0
Inntekter trappevask		32 400	31 800	32 400	32 400
Sum inntekter		**1 310 599**	**1 493 683**	**1 325 620**	**780 900**
Kostnader					
Lønn	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Avskrivninger	3	283 490	283 490	0	0
Kommunale avgifter		152 034	140 725	160 000	158 000
Festeavgift		118 983	115 508	119 000	123 000
Strøm og varme		14 271	13 231	15 000	16 000
TV og bredbånd		55 515	50 796	55 900	55 900
Garasje kostnader		2 500	0	0	0
Renhold		35 388	34 572	36 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	4	129 946	197 775	127 500	127 500
Forretningsførsel og honorarer	5	54 094	43 735	55 500	57 500
Forsikring		108 173	100 720	107 000	117 000
Egenandel forsikring		0	10 000	10 000	0
Andre driftskostnader	6	23 017	38 511	31 100	31 100
Sum kostnader		**1 034 461**	**1 086 113**	**774 050**	**780 050**
Driftsresultat		**276 138**	**407 570**	**551 570**	**850**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		16 956	15 427	14 000	14 000
Finanskostnader		381 623	392 546	561 300	0
Sum finans	7	**-364 667**	**-377 119**	**-547 300**	**14 000**
Resultat		**-88 529**	**30 451**	**4 270**	**14 850**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		26 372 500	26 372 500
Andre anleggsmidler	8	4 535 839	4 819 329
Sum anleggsmidler		**30 908 339**	**31 191 829**
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		3 084	5 892
Forskuddsbetalte kostnader		136 728	117 443
Sum fordringer	**9**	**139 812**	**123 335**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**576 107**	**528 131**
Sum omløpsmidler		**715 919**	**651 466**
Sum eiendeler		**31 624 259**	**31 843 296**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	11	1 700	1 700
IN fellesgjeld	12	16 898 884	16 898 884
Opptjent egenkapital	13	1 306 456	1 394 985
Sum egenkapital		**18 207 040**	**18 295 569**
Gjeld			
Borettsinnskudd		6 592 500	6 592 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	6 560 322	6 725 021
Sum langsiktig gjeld		**13 152 822**	**13 317 521**
Leverandørgjeld		134 512	99 172
Annen kortsiktig gjeld	15	129 885	131 034
Sum kortsiktig gjeld		**264 397**	**230 206**
Sum egenkapital og gjeld		**31 624 259**	**31 843 296**

OSLO, 23.02.2026
Borettslaget Fauchaldsgate 6

Ole Bjørnar Wiggen	Tiril Jørgensen	Øystein Johan Kleiven
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forsinkelsesrenter	0	406	0	0
Diverse inntekter	0	220 000	0	0
Sum andre inntekter	**0**	**220 406**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre og	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**57 050**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 50 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nedskr. av varige driftsmidler	283 490	283 490	0	0
Sum avskrivninger	**283 490**	**283 490**	**0**	**0**

Avskrivninger gjelder renovasjon på byggning og begynte å avskrive fra 2022.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrkontroll	27 313	25 774	27 000	27 000
Rep. og vedlikehold bygninger	26 945	125 461	50 000	50 000
Sylinder,lås,port	8 406	7 480	10 000	10 000
Rep. og vedlikehold maskin,utstyr	6 350	0	0	0
Brannalarm	58 478	36 561	38 000	38 000
Rørlegger arbeid	2 454	2 499	2 500	2 500
Sum vedlikehold	**129 946**	**197 775**	**127 500**	**127 500**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	16 594	16 063	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar	37 500	27 672	37 500	39 500
Sum honorar	**54 094**	**43 735**	**55 500**	**57 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Leo Revisjon DA .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Dugnadskostnader	6 362	0	0	0
Porto	0	29	100	100
Ligningsoppgaver	500	400	600	600
Kopiering, trykking	813	813	1 000	1 000
Styreportal	3 750	3 331	3 400	3 400
Bank og kortgebyr	5 800	5 146	6 000	6 000
Forsinkelsesgebyr	0	140	0	0
Annen kostnad	5 781	28 653	20 000	20 000
Øreavrunding	11	0	0	0
Sum andre kostnader	**23 017**	**38 511**	**31 100**	**31 100**

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	6 161	5 953	4 000	4 000
Renter fra Kravia	652	0	0	0
Annen finansinntekt	10 143	9 474	10 000	10 000
Sum finansinntekter	**16 956**	**15 427**	**14 000**	**14 000**
Forsinkelsesrenter	87	0	0	0
Rente lån 1720.70.08494	299 247	306 351	415 800	0
Rente lån 1720.70.08516	82 289	86 195	145 500	0
Sum finanskostnader	**381 623**	**392 546**	**561 300**	**0**
Sum finans	**-364 667**	**-377 119**	**-547 300**	**14 000**

Annen finansinntekt er kundeutbytte fra forsikring .

Note 8 Anleggsmidler

	Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	5 669 799
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	5 669 799
Årets av- og nedskr. pr.31.12	283 489
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 133 958
Bokført verdi pr.31.12	4 535 839
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	17

Anlegg avskrives over 20 år med årlig kr 283 490 og begynner fra 2022.
Anlegg er aktivering av arbeid knyttet til brannsikringstiltak, byttet ut ledninger og montert nye LED-lamper, satte inn nye vinduer, reparasjon tak, forsterket trapperom med nye stålkonstruksjoner som ble gjennomført i 2019-2022.

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Sum kundefordringer	**3 084**	**5 892**
Mellomregning lån	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	132 066	113 210
Forskuddsbetalt TV/ internett	4 662	4 233
Sum andre fordringer	**136 728**	**117 443**
Sum fordringer	**139 812**	**123 335**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalte kostnader er forsikring og skadedyrkontroll.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 373 133 og kapital konto kr 202 974 .
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 1 700 fordelt på 17 andeler à kr 100. .

Note 12 Individuell nedbetaling fellesgjeld

Borettslag har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i deg pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 3 av 17 andeler har nedbetalt sin andel av lån nr.1720.7008794

Det var 3 av 17 andeler har nedbetalt sin andel av lån nr.1720.7008516

Det er ikke foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2025.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	**1 394 985**	**1 364 534**
Årets resultat	**-88 529**	**30 451**
Egenkapital 31.12	**1 306 456**	**1 394 985**

Note 14 Langsiktig gjeld

Lån 1720.7008494

Renter 31.12.25: 5,75%, løpetid 30 år		
Opprinnelig lånebeløp 2019	8 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	832 479	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	103 828	
Nedbetalt tidligere, IN	2 398 807	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		5 164 886
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2049		

Lån 1720.7008516

Renter 31.12.25: 5,75%, løpetid 20 år		
Opprinnelig lånebeløp 2020	2 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	487 660	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	60 871	
Nedbetalt tidligere, IN	556 033	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		1 395 436
Beregnet innfrielsesdato: 01.04.2040		

Sum langsiktig gjeld	6 560 322

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2025 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 13 152 822 og balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 30 908 339.

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpte styrehonorar	57 050	57 050
Mellomregning lån	5 102	10 091
Påløpt rente	30 646	32 752
Påløpt kostnad og forskussbet.	3 992	1 492
Forskuddsbetalt inntekt	33 094	29 649
Sum annen kortsiktig gjeld	**129 885**	**131 034**

Annen påløpt kostnad er forretningshonorar og strøm desember.

Note 16 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**421 260**	**397 085**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-88 529	30 451
Årets avskrivninger	283 490	283 490
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-164 699	-289 766
B. Årets endring i disponible midler	30 262	24 175
C. Disponible midler 31.12	**451 522**	**421 260**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til årsmøtet i Borettslaget Fauchaldsgate 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fauchaldsgate 6 som viser et underskudd på kr 88.529. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 selskapets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Oslo, 27. februar 2026
Leo Revisjon DA



Lene Rolfstad
Statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLER
FOR
Fauchaldgate 6
SIST ENDRET <19. September 2019>

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.
Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning fra slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

For å oppnå de best mulige forhold mellom beboerne, og for å holde høyest mulig standard, er det i alles interesse at ordensreglene blir overholdt.
Ved uoverensstemmelser, forsømmelser, bråk osv. bør følgende fremgangsmåte benyttes:
1.1 Snakk selv med vedkommende, prøv å ordne opp selv. Om det ikke hjelper:
1.2 Kontakt borettslagets styre som skal prøve å ordne opp.
1.3 Send rapport/kontakt styret. Styret vurderer saken og gir den nødvendige irettesettelse/advarsel.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom

klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Det er ikke tillatt luftes gjennom entrédør.
- at entrédør og ytterdører samt port altid er lukket og låst eller under konstant oppsyn

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

Da andelseier kun eier rett til bruk av av andelen plikter andelshaver å søke styret om godkjenning av endring av andelen for endring skjer.

Andelshaver plikter også å levere samsvarserklæring, ferdigattest evt. samsvarserklæring og risikoanalyse fra utfører/ entreprenør bedrift og følge forskrifter for endringer av andelen skulle disse bli godkjent av styret. Med endring av andelen menes elektrisk anlegg, vann, rør, vegger etc.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplassen av motoriserte kjøretøy er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskre-menter på borettslagets område.

7. Brannvern og skadevern

Hver andelseier plikter til å gjøre seg kjent med brannvarsling/detektoranlegg og betjening av dette samt vite hvor hovedstengekrav for vann er for å minske skader skulle brann/vannlekkasje oppstå. Detektorer er borettslagets eiendom og hver andel plikter å ivareta disse. Skader på disse som følge av feil bruk eller uaktsomhet vil bli belastet andelseier.

8. Borettslaget ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for Fauchaldgate 6 Borettslag foreskriver. Styret har 3 medlemmer. Henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal leveres skriftlig.

9. Andre bestemmelser

a. Grilling er tillat under forutsetning av at grill alltid er under oppsyn

b. Søppelkasser skal alltid stå ute i fri luft og ikke under tak

c. Ved bruk av bakgård skal det ryddes etter bruk

d. Bruk av vaskerom skal gjøres iht. til de enhver tid gjeldene regler som fastsatt. Herunder, listeføring, låsing av vaskerom, vasking og rydding av vaskerom etter hvert bruk.

Minstekravet til brukere av fellesvaskeriet er:

-å påse at dører og vinduer holdes lukket og låst

-å rengjøre maskiner og rense filtrene

-å behandle maskiner og utstyr som om det var ens eget

-å slå av utstyr etter bruk

- blir det ikke ryddet/vasket etter bruk i vaskekjeller vil dette bli pålagt den andel som hadde bruk

e. Postkasser skal være uniform og navn på postkasser skal være uniform. Det betyr at andelseiere må bestille og bekoste navn på postkasse. Dette kan bestilles på posten.no eller se inni postkassen for info. Til leverandør av postkasser.

10. Styret kommuniserer med andelseiere via borettslagets egen portal.

11. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

ENERGIATTEST

Adresse	Fauchalds gate 6E
Postnummer	0365
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80520875
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	80f5b746-497a-435c-9791-cf4066020b22
Dato	08.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 6 056 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 056 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av gulv mot grunn
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fauchalds gate 6E
Postnummer: 0365
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 08.08.2023 17:28:21
Energimerkenummer: 80f5b746-497a-435c-9791-cf4066020b22

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 62
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80520875

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260058
Addresse	Fauchalds gate 6E		
Postnr.	0365	Sted	OSLO
Selgers navn	Ole Bjørnar Wiggen		
Selgers navn	Eirin Troset Saur		

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?

2. mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Våtrom

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

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

Installert dusjdør i vegg.Badet er fra tidligere totalrenovert av tidligere eier i perioden 2021-2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har faktura med pris og hvem som gjennomførte arbeidet, fra autorisert rørlegger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Ved innflytting var det tett sluk pga lite brukt toalett i perioden før innflytting. Ble staket opp av stakefirma og har etter dette ikke vert noe problem.

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

Hva er verdiene?:

50+-22 Bq/m3

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

Beskrivelse:

Har attester og tillatelser fra totalrenoveringen fra tideligere eier.

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

Øvrige kommentarer:

Da vi flyttet inn i boligen var denne helt ny bygd, det hadde ikke bodd noen her før. Så kontroller av el-anlegg, rør- og avløp osv, er gjort under renoveringen. Og er installert av fagfolk.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 01.04.2026

Signert av *Ole Bjørnar Wiggen*

Signert av *Eirin Troset Saur*

Initialer selger:
O W
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):