



St.Hanshaugen: Nydelig og moderne 3R toppleilighet med klassiske detaljer og balkong

ADRESSE: Frydenlundgata 15, 0169 Oslo
Gnr. 217, bnr. 134, snr. 10

BRA/BRA-i: 115 m²/102 m²

PRISANTYDNING: Kr. 10 600 000,-
Omkostninger kr. 266 090,-
Totalpris: kr. 10 866 090,-

MEGLERE: Advokat Lina-Maria Linge
Tlf. 993 64 349
E-post: lml@sgb.no

Advokat Torolv Sundfør

Tlf 924 10 200

E-post: ts@sbg.no

Advokat Pernille Ø. Anonsen

Tlf. 412 06 608

E-post: poa@sgb.no

ADRESSE

Frydenlundgata 15, 0169 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 217, bnr. 143, snr. 10 Oslo kommune. Selveiet leilighet på felles eiet tomt

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 3.2.2026, rapportdato 5.2.2026. Markedsverdi: kr. 10 600 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Helena Makhotlova

BELIGGENHET

Frydenlundgata 15 ligger sentralt på St. Hanshaugen, i et etablert og svært attraktivt bygårdsområde mellom sentrum og Bislett. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, kafeer og øvrige servicetilbud i gatene rundt St. Hanshaugen park. Området har gode kollektivforbindelser med bodd og trikk i nærområdet, samt gang- og sykkelavstand til sentrum og flere utdanningsinstitusjoner.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles eiet tomt

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. (Kilde: Statens vegvesen).

AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

Internt bruksareal: 102 m²

Bod: 13 m²

Terrasse: 3 m²

Romfordelig:

5. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, kott, soverom, toalettrom, bad, soverom2

Kjeller: bod

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

LOVLIGHET

Det foreligger ikke tegninger. Det er forsøkt funnet tegninger på saksinnsyn. Det er ikke funnet tegninger som med sikkerhet kan kobles til 5. etasje. Det er dog store endringer om man legger tegninger for andre etasjer til grunn. Kjøkkenet er antatt flyttet rom ved baktrapp til åpen kjøkken/stue løsning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig. Det er ikke funnet tegning hvor badrom er tegnet inn. Etablering/endring av badrom kan ha vært søknadspliktig tiltak.

BESKRIVELSE

Stor selveierleilighet i bygg fra 1899 beliggende på svært attraktive og sentrale St. Haushaugen i Oslo.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Selveierleilighet. Byggeår: 1899.

Utvendig:

Byggemåte: Klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur i natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1980.

Slett entrédør mot baktrapp (brannklassifisert). Tofløyet antrédør (brannklassifisert). Balkongdør med 2-lags glass fra 1980.

Balkong på ca. 3 m² med dekke av betong og metallplater. Rekkverk av smijern.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom:

Gulv: parkett, flis

Vegger: malte flater

Innvendig tak: malte flater. Rosett og stukkatur i stue

Takhøyde i stue målt til ca. 2,86 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov for vurdering.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Teglsteinspipe. Peis med innsats.

Innerdører: Slagsdører.

Oppvarming:
Stedvis elektrisk gulvvarme. Panelovner. Ildsted.

Våtrom:

Bad

Baderom fra ukjent år. Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjevegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av tre og stein/kompositt el. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn(er), induksjonstopp, kjøp/frys, vinskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

Vannrør og eventuell fordelerskap/-stokk var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det antas installasjoner over WC-rom, men dette er ikke verifisert.

Merknad: Stoppekran internt i boenheten er ikke lokalisert.

Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Ukjent løsning for varmtvann. Tank kan være over tak på WC.

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Automatsikringer. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår selveierleilighet: 1899.

Boligblokk oppført i 1899. Klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og tegnstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besikttet).

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Medhjelper er ikke kjent med at det er planlagt større vedlikeholds- eller rehabiliteringsprosjekter i sameiet. Dette kan imidlertid ikke utelukkes.

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass. Gateparkering etter anviste regler.

FYRING/OPPVARMING

Stedvis elektrisk gulvvarme, panelovner og ildsted.

FELLESUTGIFTER

Ifølge styret er totale felleskostnader per 5.2.2026 på kr 4 651,- per måned.

Fellesutgiftene dekker, ifølge vedlagt regnskap, felles vedlikehold, kabel TV.

Strøm, forsikring, trappevask, regnskap, styrehonorar, gebyrer til bank og diverse andre kostnader.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør ca. kr 37 000,- per februar 2026.

FELLES GjELD

Det er ingen fellesgjeld i sameiet per 5.2.2026.

UTLEIE

Det er tillatt med utleie. Fra sameiets husordensregler fra 11.9.2006 fremgår at «*De som leier ut sin enhet, plikter å informere styret om hvem som til enhver tid bor der. Leietaker oversikt skal leveres styreleder, med navn og telefonnummer. Utleier har også ansvar for at de skaffer seg riktig design på postkasse- og ringetablåskilt slik sameiet har bestemt. Utleier også ansvar for å informere om husordensreglene*». Se nærmere vilkår og under vedlagte «Husordensregler for Frydenlundgata 15».

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold i sameiet.

FORRETNINGSFØRER

Sameiet har ingen forretningsfører.

SAMEIET

Sameiet Frydenlundsgata 15 har org. nr. 990 559 406 og er et eierseksjonssameie bestående av én næringsseksjon og ni boligseksjoner. For øvrig vises til årsberetning fra 2024 vedlagt.

EIENDOMSSKATT

Innkrevningsetaten har informert om at eiendomsskatten for 2025 utgjorde kr 4 137,-. Det er videre opplyst at eiendomsskatten for 2026 ikke er vedtatt enda, men

Eiendomsskattekontoret opplyser at den er beregnet til kr 3 127,-. Det tas forbehold om at det kan komme endringer.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret.

Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

REGULERING

S2255

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 12 000 000,-.

Prisantydning	Kr.	10 600 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	265 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	0	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	10 866 090	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke tegninger. Det er forsøkt funnet tegninger på saksinnsyn. Det er ikke funnet tegninger som med sikkerhet kan kobles til 5. etasje. Det er dog store endringer om man legger tegninger for andre etasjer til grunn. Kjøkkenet er antatt flyttet rom ved baktrapp til åpen kjøkken/stue løsning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig. Det er ikke funnet tegning hvor baderom er tegnet inn. Etablering/endring av baderom kan ha vært søknadspliktig tiltak.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 2 407 001 for inntektsåret 2024.

Som sekundærbolig kr 9 628 004 for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Styret har informert om at bygget er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer 79278785. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

HEFTELSE

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1897/900729-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

17.07.1897 Bestemmelse om benyttelse

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:217 BNR:143

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1897/900730-1/105 BESTEMMELSE OM GJERDE

18.12.1897 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:217 BNR:143

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

ERVERVERS BEGRENSNING

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Enkelte unntak gjelder, se eierseksjonsloven § 23 andre og tredje ledd.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød – Energikarakter G. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnboksutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra styret med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 11603

Til adv. Torolv Sundfør v/ advokat Lina-Maria Linge, tlf 993 64 349, e-post: lml@sbg.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Frydenlundgata 15, 0169 Oslo, Gnr. 217, bnr. 143, snr. 10 i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

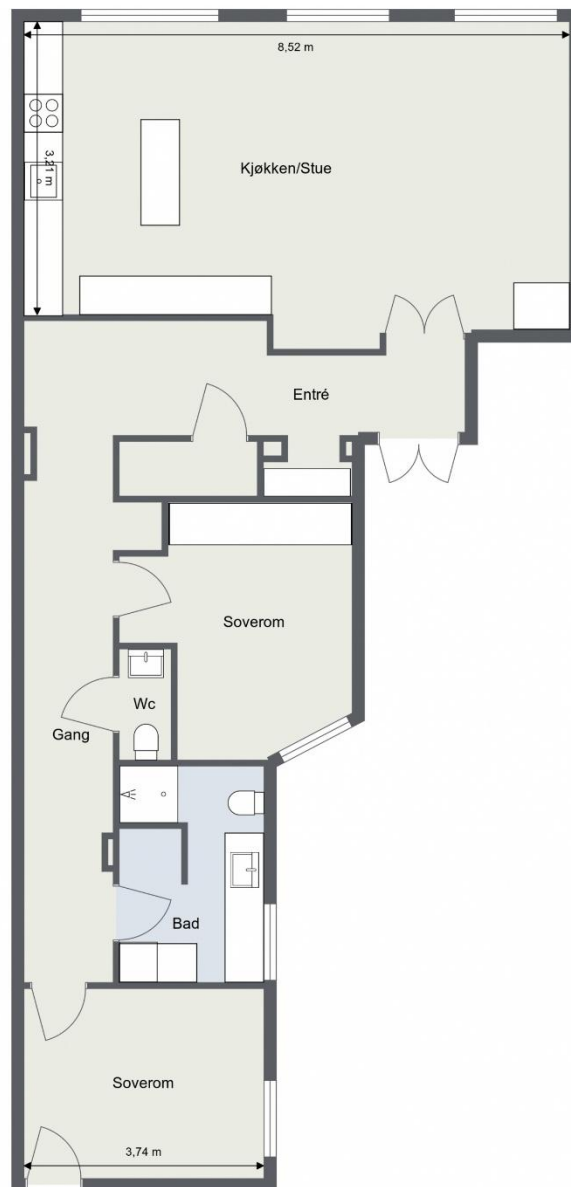
E-post:

E-post:

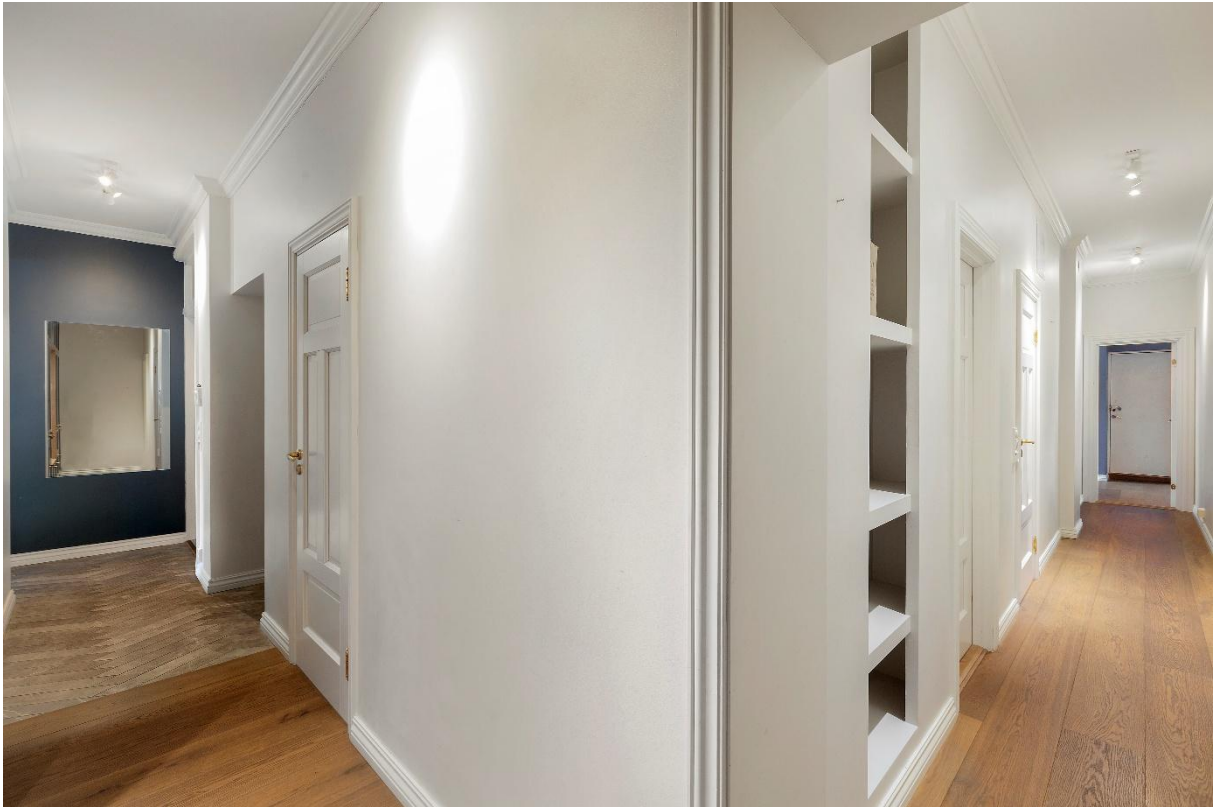
Signatur:

Signatur:

Frydenlundgata 15 5. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.



















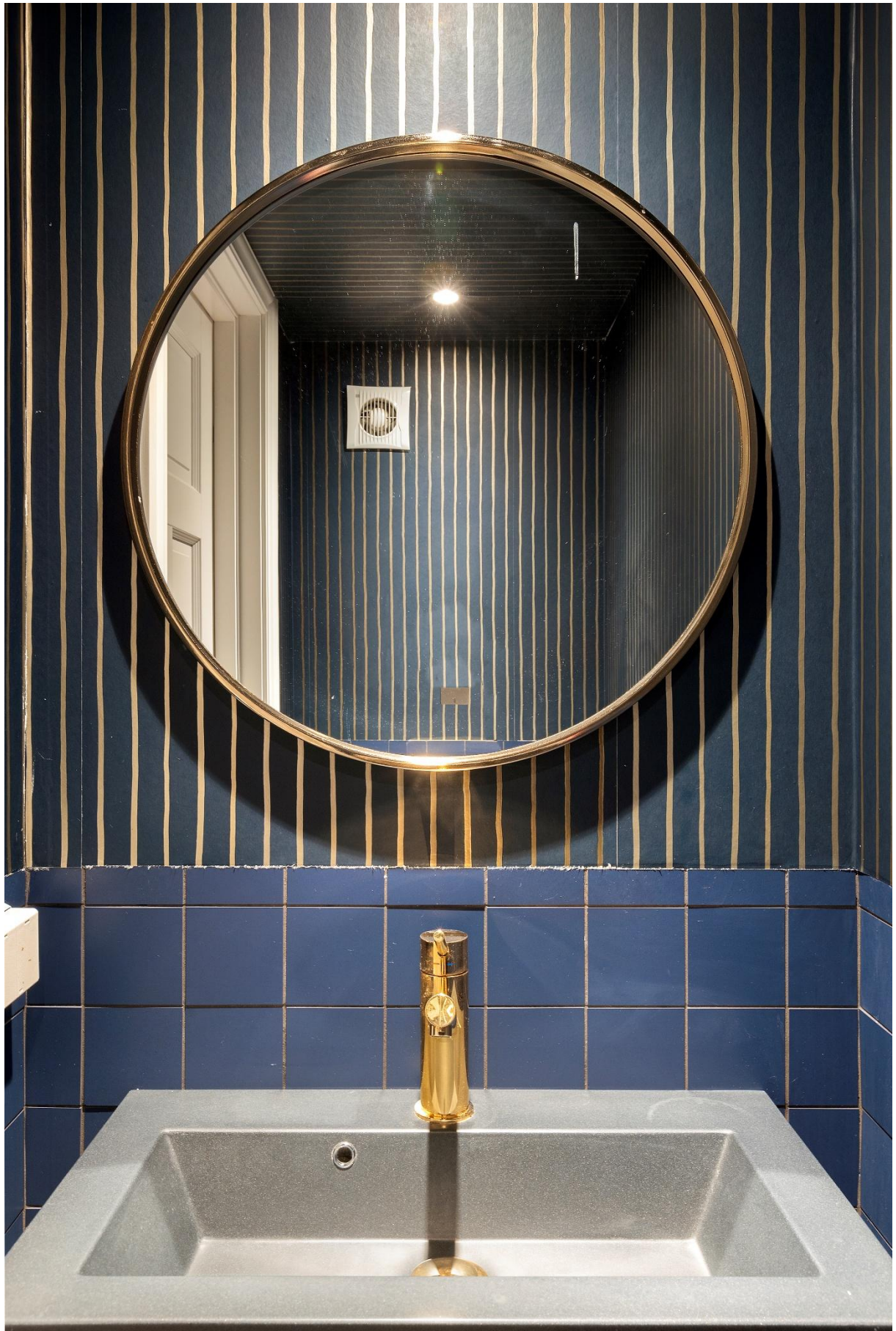




















Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Frydenlundgata 15, 0169 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 143, snr. 10

Markedsverdi

10 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 15.02.2026

Oppdragsnr.: 14757-2311

Referansenummer: DJ3801

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



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 fuktøk.

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 byggregler

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, annek, 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

Selveierleilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1980.

Slett entrédør mot baktrapp (brannklassifisert).

Tofløyet entrédør (brannklassifisert).

Balkongdør med 2-lags glass fra 1980.

Balkong på ca. 3 m² med dekke av betong og metallplater. Rekkverk av smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom:

Gulv: parkett, flis

Vegger: malte flater

Innvendige tak: malte flater. Rosett og stukkatur i stue.

Takhøyde stue ca., 2,86 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Teglsteinspipe. Peis med innsats.

Innerdører: Slagdører

Oppvarming :

Stedvis elektrisk gulvvarme.

Panelovner

Ildsted

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i

sameiet/borettslaget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av tre og stein/kompositt el. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn(er), induksjonstopp, kjøl/frys, venskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Vegghengt toalett

Elektrisk avtrekk

Servant

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør og eventuell fordelerskap/-stokk var ikke tilgjengelig å befaringsstidspunktet. Det antas installasjoner over WC-rom, men dette er ikke verifisert.

Merknad: Stoppekran internt i boenheten er ikke lokalisert.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ukjent løsning for varmtvann. Tank kan være over tak på WC.

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Automatsikringer. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	10 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er forsøkt funnet tegninger på saksinnsyn.

Det er ikke funnet tegning som med sikkerhet kan kobles til 5. etasje.

Det er dog store endringer om man legger tegning for andre etasjer til grunn.

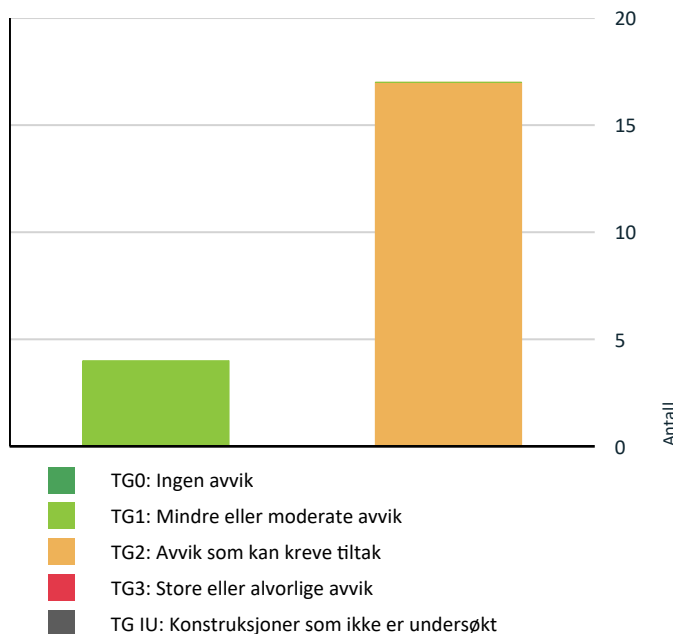
Kjøkken er antatt flyttet rom ved baktrapp til åpen kjøkken/stue løsning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Det er ikke funnet tegning hvor badrom er tegnet inn.

Etablereing/endring av badrom kan ha vært søknadspliktig tiltak.

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.

Selveierleilighet

❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ❗ **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ❗ **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ❗ **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ❗ **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ❗ **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ❗ **Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ❗ **Spesialrom > 5. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠️ Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- ⚠️ Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠️ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠️ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift.
- ⚠️ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1899

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

Bygget har noe etterslep på vedlikehold. Bygget er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger. Bygget er kun befart i aktuell seksjon og i kjeller ved bod.

Tilbygg / modernisering

2018	Ombygging	Ut i fra tidligere annonse er det tydelig at leiligheten er ombygget en gang etter 2018.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1980.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver). Enkelte vinduer var tildekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 40 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare utskiftninger av vinduer synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

TG 2 Dører

Slett entrédør mot baktrapp (brannklassifisert).

Tofløyet entrédør (brannklassifisert).

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassruter i dører (glassene er eldre enn 40 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Elde/slitasje balkongdør. Døren lukker ikke skikkelig. Utvendig treverk er oppsprukket.
- Det er skader på entrédør. Ødelagt låsesylinder. Ødelagt låsesylinder dør mot baktrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Isolerglassvinduene er over 40 år gamle og kan punktere, noe som vil gi dugg mellom rutene og redusert varmeisolasjon; oppfølging med jevnlig kontroll og planlagt utskifting bør iverksettes for å unngå energitap og økte fyringskostnader.
- Balkongdøren lukker ikke tett og har oppsprukket treverk, noe som kan føre til trekk, fuktinntrengning og videre råteskader; justering eller utskifting av dør og overflatebehandling av treverket bør utføres for å sikre tetthet og forlenge levetiden.
- Entrédør og dør mot baktrapp har skader og defekte låsesylindre som kan svekke sikkerhet og føre til følgeskader på karm; låsesylindre bør skiftes og skadene utbedres eller dørene erstattes for å gjenopprette innbrudds- og brannmotstand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 3 m² med dekke av betong og metallplater. Rekkverk av smijern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er noe vedlikeholdsetterslep.
- Det er hull i fasade for gjennomføring av EL-rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør utføres vedlikehold og lokale utbedringer.
- Hull i fasade må utbedres for å hindre fuktinntrenging.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.

Det er registrert noe fukt i kjeller - også i tilhørende kjellerbod.
Det er registrert enkelte sprekker i fasaden. Enkel standard i fellesarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke kjent om det er utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er bør innhentes dokumentasjon eller påregnes at styret må utarbeide en Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende vedlikeholdsplan gir en større usikkerhet i forhold til hva sameiet/borettslaget må påregne av utgifter i forbindelse med drift/vedlikehold/oppgraderinger.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom:

Gulv: parkett, flis

Vegger: malte flater

Innvendige tak: malte flater. Rosett og stukkatur i stue.

Takhøyde stue ca. 2,86 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Merknad: Malingsflekker på fliser i entré.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Merknad: Stedvis noe knirk i gulv

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe. Peis med innsats.

Merknad: Det er ikke kjent om pipen er rehabilitert.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens minstekrav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige dører

Slagdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Fra saksinnsyn: Frydenlundgata 15 - Forespørsel om mulig ulovlig bryting av brannskille - 201910723 - Byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Frydenlundgata 15 - Forespørsel om mulig ulovlig bryting av brannskille - 201910723 - Byggesak. Saken er forblitt ubesvart og det foreligger ingen informasjon om forholdet er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få utført brannfaglig kontroll for å avklare om brannskillet er brutt; dersom avvik bekreftes må bruddet utbedres med godkjent brannklassifisert tetting utført av kvalifisert entreprenør, ellers kan en brann spre seg raskere til naboeligheter med fare for personskade, myndighetspålegg og økte materielle skader.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avflassing på lister/gerikter ved dør.
- Knekte knagger som er delvis dratt ut av festene på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Avflassing på lister/gerikter kan spre seg og gi fuktinntrenging i treverket samt svekket estetikk; sliping, grunning og ny overflatebehandling bør gjennomføres ved første anledning for å stanse videre nedbrytning.
- Knekte knagger som henger løst kan skade veggen. Skru ut gamle fester, utbedre hull og monter nye knagger med egnede plugger for sikker og varig innfesting.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- flatt gulv i lekkasjesone (gulv utenfor dusjsone) og det er ikke oppkant på min 15 mm på membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering.
- Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon.
- Vannlåsen har dårlig tilpassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet brukstid.
- Vannlås bør utbedres for å hindre dårlig lukk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Blandebatteri/dusjbatteri er innebygget i vegg. Det er ikke registrert drenshull eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering ved dusjbatteri og toalettsisterner.
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterner uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av tre og stein/kompositt el. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin, stekeovn(er), induksjonstopp, kjøl/frys, vinskap.

Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Merk at det kan forekomme avvik fra beskrivelse av hvitevarer.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett
Elektrisk avtrekk
Servant

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering og lekkasjesikring ved toalettsisterner.
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterner uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør og eventuell fordelerskap/-stokk var ikke tilgjengelig å befaringstidspunktet. Det antas installasjoner over WC-rom, men dette er ikke verifisert.
Merknad: Stoppekran internt i boenheten er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannrør og eventuell fordelerskap/-stokk var ikke tilgjengelig å befaringstidspunktet. Det er naturlig at disse installasjonene over WC-rom (bak synlig luke i vegg over døren), men dette er ikke verifisert.
- Stoppekran internt i boenheten er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eventuelt fordelerskap og røropplegg bak inspeksjonsluken er ikke kontrollert; luke bør åpnes og installasjonene inspiseres av rørlegger for å sikre at det ikke foreligger lekkasjer eller feil, ellers kan skjulte skader utvikle seg uoppgdaget og gi omfattende fukt- og vannskader over tid.
- Stoppekran er ikke lokalisert; den bør spores opp eller monteres på lett tilgjengelig sted slik at vannet raskt kan stenges ved skade, ellers kan manglende avstengningsmulighet føre til større vannmengder og økte reparasjonskostnader ved en eventuell lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme. Merk at bygget er oppført på SEFRAK og at dette kanskje ikke er mulig.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Ukjent løsning for varmtvann. Tank kan være montert over tak på WC.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det må kontrolleres for alder, EL-tilkobling, lekkasjesikring og fundamentering.

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 forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer i gang. Automatsikringer. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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.

Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?

Ja Basert på manglende dokumentasjon og el-kontroll samt visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

Det er registrert løs stikkontakt i kjøkkenbenk.

Det er registrert løs ledning på balkong.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- En kvalifisert elektrofaglig person bør gjennomføre en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget og utarbeide rapport med nødvendige forbedringer; uten slik kontroll kan skjulte feil forbli uoppdaget og utvikle seg til varmgang, brann eller driftsstans.
- Feil som allerede utgjør åpenbar fare for liv, helse eller materielle verdier må utbedres umiddelbart av autorisert elektriker, ellers kan anlegget forårsake akutt brann- eller støt-fare med påfølgende personskade og store økonomiske tap.
- Manglende eller skadet brannslukningsutstyr bør erstattes med godkjente enheter plassert i henhold til forskrift; blir dette ignorert, reduseres sløkkeberedskapen vesentlig og en mindre brann kan raskt eskalere.
- Synlige avvik i branncelleinndelingen bør tettes med sertifiserte brannstoppere og dokumenteres for å oppnå forutsatt brannmotstand; uten tiltak kan brann og røyk spre seg raskere mellom leiligheter og øke risikoen for personskade.
- Lav høyde og store åpninger i rekkverk øker risikoen for fall- og klemulykker spesielt for barn. Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret og utbedring av forholdet er kanskje ikke mulig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/102 m²

Selveierleilighet: Entré, Stue/kjøkken, Kott, 2 Soverom, Toalettrom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

10 600 000

Konklusjon markedsverdi

10 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Frydenlundgata 12A ,0169 OSLO 88 m ² 1902 3 sov	31-03-2025	7 290 000	7 800 000	190 000	7 990 000	90 795
2 Frydenlundgata 11 ,0169 OSLO 110 m ² 1898 2 sov	10-09-2025	11 450 000	11 250 000	12 017	11 262 017	102 382
3 Colletts gate 6A ,0169 OSLO 106 m ² 1930 2 sov	27-02-2025	10 500 000	10 900 000	27 884	10 927 884	103 093
4 Frydenlundgata 15 ,0169 OSLO 102 m ² 1899 2 sov		11 290 000				110 686
5 Colletts gate 4A ,0169 OSLO 100 m ² 1928 3 sov	28-08-2025	11 700 000	11 725 000		11 725 000	117 250
6 Schwensens gate 4 ,0170 OSLO 74 m ² 1900 2 sov	26-01-2026	8 850 000	8 650 000	138 642	8 788 642	118 765

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	55 812
Vedlikehold seksjon - stipulert	Kr.	20 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	76 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 980 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	5 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 150 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	6 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	6 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 750 000
--	------------	-------------------

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

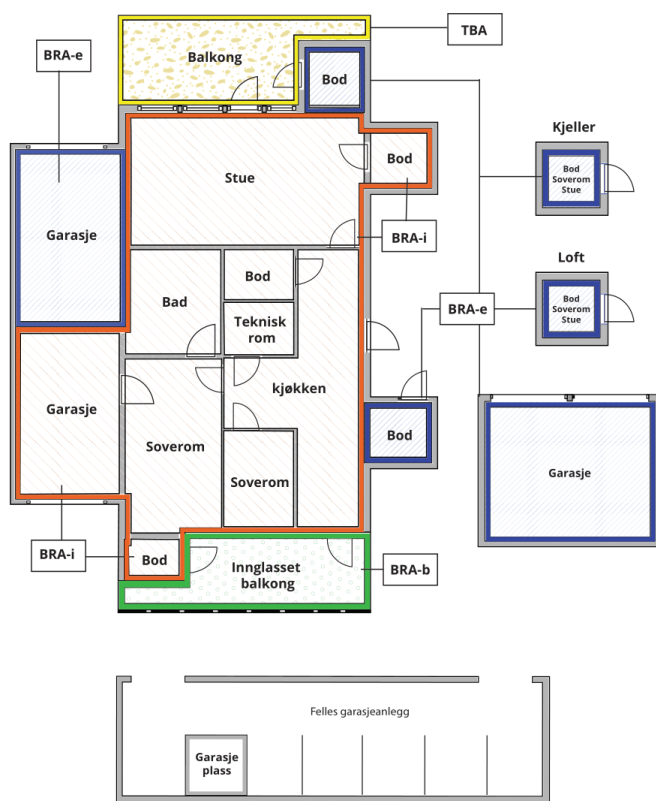
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	102			102	3
Kjeller		13		13	
SUM	102	13			3
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, kott, soverom, toalettrom, bad, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal som fremvist (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 13 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er forsøkt funnet tegninger på saksinnsyn.

Det er ikke funnet tegning som med sikkerhet kan kobles til 5. etasje.

Det er dog store endringer om man legger tegning for andre etasjer til grunn.

Kjøkken er antatt flyttet rom ved baktrapp til åpen kjøkken/stue løsning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Det er ikke funnet tegning hvor badetrom er tegnet inn. Etablereing/ending av badetrom kan ha vært søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	143		10	389 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Frydenlundgata 15							
Hjemmelshaver							
Makhotlova Helena							
Eierandel				Forretningsfører			
200 / 2203				Sameiet selv			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frydenlundgata 15 ligger sentralt på St. Hanshaugen, i et etablert bygårdsområde mellom sentrum og Bislett. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, kafeer og øvrige servicetilbud i gatene rundt St. Hanshaugen park. Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk i nærområdet, samt gang- og sykkelavstand til sentrum og flere utdanningsinstitusjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

S-2255
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - sameiet

4.651 pr. mnd.

SEFRAK

Bygningen er oppført i SEFRAK/gul-liste.
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner (<https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/>).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	

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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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 sokkeetasje) 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Byggningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

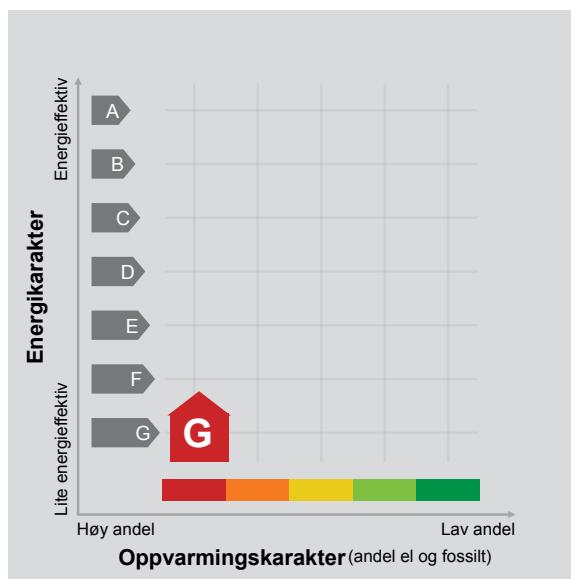
Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Luke i vegg over dør til WC er ikke åpent pga. manglende adkomstmulighet på befaringstidspunktet.

ENERGIATTEST



Adresse	Frydenlundgata 15
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-101098
Dato	02.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1899
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 102
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnssats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnssats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnssats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 5: 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 6: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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.

Husordensregler for Frydenlundgata 15

Sykler: Skal plasseres i bakgården, med unntak av barnesykler. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen. Barnevogner skal settes under trappen ved postkassene. Løsøre skal ikke plasseres i trappegang eller øvrig fellesareal. Vinteropplagring av sykler er mulig på fellesareal i kjeller(ved sluket). Syklene må merkes med navn. Umerkede sykler kan bli fjernet.

Skilting: Postkasseskilt (9 cm x 1,5cm) og ringetablåskilt (7 cm x 5,5 cm) skal ha ens design.

Søppel og avispapir: Alt søppel skal pakkes meget godt inn. Søppelcontaineren i portrommet er til henholdsvis husholdningsavfall og papiravfall. Aviser, papir og papp kastes i aviscontaineren. Ting/papp som ikke får plass i containeren, skal ikke settes ved siden av dunkene. Husk å brette pappen ordentlig slik at det blir bedre plass.

Inngangsdøren: Skal til enhver tid holdes låst. Slipp aldri inn ukjente som ringer på dørklokken uten at du følger opp deres gjøremål i gården (håndverkere, blomsterbud osv.) Døren til bakgård bør holdes lukket om natten slik at ingen kan se inn i bakgården og la seg friste til innbrudd. Om vinteren bør denne døren være lukket hele tiden, slik at det ikke blir så kaldt i oppgangen. Vennligst ikke smell dørene igjen, men lukk dem inntil.

Feil og mangler: Oppdages det feil eller mangler ved gården, bør styret varsles om dette. Siden vi ikke har noen vaktmestertjeneste her i gården, er det viktig at alle bidrar til å holde orden i gården. Enhver plikter å skifte lyspærer i oppgang samt i baktrapp i sin etasje.

Røykvarsler/brannslukkingsapparat: det er hver enkelt eier sitt ansvar at dette fungerer og er installert. Alle skal ha dette i leiligheten, batteri skal sjekkes hvert år.

Utleie: De som leier ut sin enhet, plikter å informere styret om hvem som til enhver tid bor der. Leietaker oversikt skal leveres styreleder, med navn og telefonnummer. Utleier har også ansvar for at de skaffer seg riktig design på postkasse- og ringetablåskilt slik sameiet har bestemt. Utleier også ansvar for å informere om husordensreglene.

Røyking: Det er ikke tillatt røyke i bakgården. Dersom en står ute på fortauet og røyker, skal en fjerne røykstumpene etter seg.

Fest: Skal varsles om, en bør henge opp nabovarsel på oppslagstavlen. Husk å ta hensyn. Tips: Ha vinduene igjen mot bakgård dersom en spiller høy musikk, da det er veldig gjenklang.

Dugnad: Sameierene plikter å møte og delta på dugnad til alle arbeidsoppgavene er utført. Dersom en ikke deltar, vil en bli fakturert et gebyr på 400 kr.

Snømåking: Alle må ta ansvar for å strø utenfor inngangsdøren om vinteren, samt måke ved behov.

Varmekabler: det er vært viktig at varmekablene til takrennene settes på om vinteren, og slås av ved behov. Antatt ”på” periode er 15 nov - 15 mars. Dette må selvfølgelig vurderes skjønnsmessig. Regulator er nede i kjeller.

Hilsen styret i sameiet Frydenlundsgate. 15

Referat fra ordinært årsmøte i Sameiet Frydenlundgata 15 org nr 990 559 406

Tid: onsdag 18. juni 2025 kl. 18 00.

Møtested: Tannlegekontoret

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering.

a. Valg av møteleder.

Einar Bjart Haugen ble valgt til møteleder.

b. Opptak av navnefortegnelse – **uthevet navn** angir deltager og kryss angir tilstedeværelse:

5 etg	Helena Makhotlova		Erlend Christoffersen *	X
4 etg	Carl Astrup	X	Kristian Myhre	X
3 etg	Jørn Hagen*	X	Torild Warncke	X
2 etg	Christopher Tannum (og Stine Uddal)	X	Helle Kaarem og Stein Koksvik	
1 etg	Einar Bjart Haugen	X	Øystein Reinsborg	

* Fullmakt gitt til styreleder.

c. Valg av referent og en eller to sameiere til å underskrive protokollen.

Stine Uddal ble valgt som referent.

Representant skriver under protokollen:

- Einar Bjart Haugen

a. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Det ble erklært at møtet var lovlig kalt inn.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 ble sendt ut sammen med innkalling til ordinært årsmøte. Einar Bjart Haugen redegjorde for årsberetningen i møtet. Grei orientering. Må rette på at det kun er en leilighet som er utleid.

3. Godkjenning av regnskap for 2024

Forretningsfører Einar Bjart Haugen redegjorde for regnskapet for 2024. Resultatregnskap oppført i årsberetning angir et overskudd for 2024 pålydende kr 50 075,-.

Regnskap ble godkjent.

4. Fremlegging av budsjett for 2025

Forretningsfører Einar Bjart Haugen redegjorde for budsjett for 2025. Det ble ikke anbefalt husleieøkning. Vi bruker penger som før. Regnskap er godkjent.

5. Valg av nye representanter til styret

Sittende styre:

Styreleder: Stine Uddal (ble valgt for to år i 2024).

Øvrige styremedlemmer har det siste året bestått av

- Einar Bjart Haugen
- Torhild Warncke

Det er flere i gården som skal flytte og det er derfor nødvendig med nye representanter til styret.

Følgende representanter stilte seg til disposisjon og ble valgt:

- Carl Astrup
- Torhild Warncke
- Kristian Myhre (vara)

Det nye styret består av:

- Einar Bjart Haugen
- Torhild Warncke
- Carl Astrup
- Kristian Myhre

6. Eventuelt.

Det er mye skrot i bakgården, pluss en del støvete sykler. Bakgården ryddes på dugnaden og Einar kjører bort søppel. Det ble besluttet å sende ut en mail til alle beboere hvor de som har en sykkel i bakgården gir beskjed til styret innen 15. August. Resterende sykler vil bli kastet.

7. Dugnad

Det ble gjennomført dugnad samme dag.

Skifte batteri i alle røyk varslere

Skifte lyspærer

Høytrykksspyling av bakgården

Tak i kjeller – tas i løpet av sommeren

Protokollen er gjennomgått og godkjent av Einar Bjart Haugen.

Oslo, 18.06.2025

Stine Uddal

Regnskap for Frydenlundgt 15 2024 og budsjett for 2024**2023****Regnskap 2024**

	Inntekter	Utgifter	Inntekter	Utgifter
husleie	460574		479779	
Andre inntekter	121		380	
renteinntekter				
Sum				
Kommunale avgifter		131085		157309
Vedlikehold		8631		
Lånekostnader				
Kabel TV		70451		72283
Srøm		12716		17743
Forsikring		116807		126470
Trappevask		24000		24000
Regnskap		15000		15000
Styrehon		15000		15000
Gebyrer bank		2292		2279
Diverse kostnader		318		
Sum	460695	396300	480159	430084
Resultat overskudd 2024		64395	50075	
Bank beholdning pr 31.12.2023	303098		329869,69	
For mye innbetalt husleie	8524			
For lite innbetalt 2024			30210	
Skyldig Styrehonorar			-15000	
Egen kapital	294574		345080	

Kommentarer til regnskapet;

Egenkapital 294574

Kommentarer til regnskapet.

**Vi har hatt lite vedlikeholdskostnader i 2024. De kommunale avgiftene
Overskuddet var ca 50000**

Jeg har budsjettert med en husleieøkning på 10 % fra 1. juli, dvs 5 % i s

25

Budsjett 2025

Inntekter Utgifter

483603

180000

80000

15000

130000

30000

15000

15000

2500

483603

467500

-16103



ø har øket betydelig og ligger an til å fortsette å øke.

snitt for året.

Sameiet Frydenlundgata 15 – org nr 990 559 406

Årsberetning for 2024

Ved forrige ordinære sameiermøte i Sameiet Frydenlundgata 15 den 7. mai 2024 ble følgende personer valgt inn i styret:

Styret

Leder: Stine Uddal

Styremedlem: Einar Bjart Haugen

Styremedlem: Torild Warncke

Generelle opplysninger om Sameiet

Sameiet er positivt til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Regnskapet er i 2024 utført av Einar Bjart Haugen.

Sameiets har ingen forretningsfører.

Eiendommen

Sameiet består av 1 næringsseksjoner og 9 eierseksjoner. Totalt er det 10 enheter i Sameiet.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 217-143.

Adressen til sameiet er Frydenlundgata 15.

Bygningen har et hovedtrappeløp og to separate baktrapper i hver fløy på baksiden.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

2 av 10 = 20 prosent av seksjonene bebos ikke av eier og er utleid.

Drift- og vedlikeholdstjenester

Det ble gjort ny avtale om trappevask i 2020. Kostnadene for trappevask ligger på kr 2000,- pr måned inkl. mva.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Polise nr. 79278785.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer.

En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging.

Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i sin egen bolig.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeide i 2024

Styret har i perioden hatt lite aktivitet, men jevnlig kontakt gjennom året.

Økonomi – regnskap

Styret har nettbanktilgang til konto i Nordea.

Regnskap for 2024 sendes ut i forkant og gjennomgås på Sameiemøtet.

Oslo, 30. mai 2025

Styret i Sameiet Frydenlundgata 15

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 12.02.2026 kl. 10:30

Seksjon: Gnr: 217 Bnr: 143 Snr: 10

Oppdatert per: 12.02.2026 kl. 10:30

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1216169-1/200

15.10.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Makhotlova Helena

F.NR: 071080*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1322832-1/200

15.04.2024 21:00

**** TVANGSSALG BESLUTTET**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2019/1216169-1/200

GJELDER: Makhotlova Helena

F.NR: 071080*****

TINGRETT: Oslo

SAKSNUMMER: 24-030049TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1974/507702-3/105

26.04.1974

ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 2,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1454528-1/200

24.10.2018 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 7.700.000

PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985621551

2021/1289128-1/200

15.10.2021 08:53

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 900.000

PANTHAVER: INSTABANK ASA

ORG.NR: 816914582

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/628083-1/200

10.06.2022 15:12

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 300.000

PANTHAVER: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984851006

PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985621551

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1283296-1/200

04.04.2024 14:56

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 04.04.2024, Kl. 14:38

BELØP: NOK 91.949

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 12.02.2026 kl. 10:30

Seksjon: Gnr: 217 Bnr: 143 Snr: 10

Oppdatert per: 12.02.2026 kl. 10:30

SAKSØKER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1283793-1/200

04.04.2024 15:37

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 04.04.2024, Kl. 15:30
BELØP: NOK 2.584
SAKSØKER: RIVERTY NORWAY AS
ORG.NR: 994210130
PROSESSFULLMEKTIG: RIVERTY SERVICES NORWAY AS
ORG.NR: 957294227
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1284236-1/200

04.04.2024 16:31

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 04.04.2024, Kl. 16:25
BELØP: NOK 4.781
SAKSØKER: MUSIKKUNDERVISNINGEN NORGE AS
ORG.NR: 912118088
PROSESSFULLMEKTIG: KRAVIA AS
ORG.NR: 911611163
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1333995-1/200

17.04.2024 13:26

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 17.04.2024, Kl. 08:30
BELØP: NOK 23.560
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2069353-1/200

09.10.2024 10:52

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 08.10.2024, Kl. 08:30
BELØP: NOK 93.893
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/15267-1/200

06.01.2025 14:08

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 23.12.2024, Kl. 08:56
BELØP: NOK 41.063
SAKSØKER: Askvik Pål
F.NR: 111175*****
PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET KYRRE ANS
ORG.NR: 985813760
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/15854-1/200

06.01.2025 15:03

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 06.01.2025, Kl. 14:59
BELØP: NOK 33.954
SAKSØKER: DNB BANK ASA

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 12.02.2026 kl. 10:30

Seksjon: Gnr: 217 Bnr: 143 Snr: 10

Oppdatert per: 12.02.2026 kl. 10:30

ORG.NR: 984851006
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/15917-1/200

06.01.2025 15:12

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 06.01.2025, Kl. 11:46
BELØP: NOK 7.779
SAKSØKER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420
PROSESSFULLMEKTIG: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN
ORG.NR: 976819934
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/16712-1/200

07.01.2025 07:31

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 07.01.2025, Kl. 07:24
BELØP: NOK 35.247
SAKSØKER: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960509811
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1421102-1/200

19.11.2025 19:25

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 19.11.2025, Kl. 08:00
BELØP: NOK 118.514
SAKSØKER: STATENS LÅNEKASSE
ORG.NR: 960885406
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 971648198
SAKSØKT: Makhotlova Helena
F.NR: 071080*****
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1897/900729-1/105

17.07.1897

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:217 BNR:143
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1897/900730-1/105

18.12.1897

BESTEMMELSE OM GJERDE

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:217 BNR:143
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1974/507702-2/105

26.04.1974

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 10
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 200/2203
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler,

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 12.02.2026 kl. 10:30

Seksjon: Gnr: 217 Bnr: 143 Snr: 10

Oppdatert per: 12.02.2026 kl. 10:30

se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.