

Frydenlundgata 15



Velkommen til

Frydenlundgata 15



Salgsoppgaven produsert 4. august 2025

ST.HANSHAUGEN

Lys, klassisk og gjennomført selveier m solrik balkong: Renovert 24/25. 2 bad. Stukkatur og rosetter. Høy standard!

Prisantydning	16 500 000,-
Omkostninger	413 740,-
Totalpris	16 913 740,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 651,-
BRA-i	127 kvm
Totalt BRA	144 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En klassisk drømmeleilighet med høy standard og særegne detaljer. Her ligger alt til rette for å leve det gode liv sentralt på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo!

- Dette er en innflyttingsklar leilighet med klassiske detaljer som stukkatur og rosett, rålekker fiskebensparkett av massiv eik på alle gulv og eksklusive, skreddersydde innredninger fra norske håndverksbedrifter. Store vindusflater med dype karmer og generøs takhøyde. Svært ettertraktet beliggenhet på St. Hanshaugen med umiddelbar nærhet dagligvare, restaurantliv, treningssentre og parker

- Ildsted (og mulighet for ekstra ildsted i spisestue)
- Solrik, vestvendt balkong
- To nye bad (2024)
- Nytt, skjult elektrisk anlegg
- Fiskebensgulv av heltre eik i alle rom
- Snekkerbygget kjøkken fra Lesjaskog

Arealer og innhold

BRA-i:	127 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	144 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 127 kvm. Entré, stue, kjøkken, spisestue, to bad og to soverom.
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

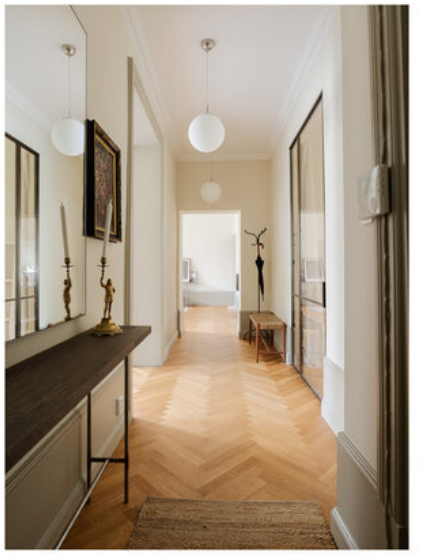
Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 12 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

Tyder


2,69 m
Balkong
1,14 m
4,36 m
4,11 m
4,93 m
Stue
Spisestue
8,03 m
1,18 m
Entré/Gang
K/F
VM
4,28 m
Soverom
Kjøkken
Bad
3,22 m
Bad
1,47 m
2,84 m
Skap
Soverom
6,32 m
5,07 m
Skap
3,80 m









































Informasjon

Frydenlundgata 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0390/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Frydenlundgata 15, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 143, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kristian Myhre

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
426 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 926 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 127 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 144 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 127 kvm. Entré, stue, kjøkken, spisestue, to bad og to soverom.
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 12 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

4.etasje, 127 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, spisestue, to bad og to soverom. Leiligheten disponerer tre eksterne boder, hvorav én bod i kjeller på ca. 12 kvm, én bod i 4.etasje på ca. 1 kvm og én loftsbod på ca. 4 kvm.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Rålekkert fiskebensgulv av heltre eik i alle rom
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Stukkatur og rosett i oppholdsrom.
Himlingshøyde ca. 3,06 m målt i stue.
Dører: Smijernsdør med glassfelt til ett soverom. Tofløyet profilert dør mellom stue og spisestue. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Ildsted/pipeløp:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Klebersteinsovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning på vegg over kum og platetopp. Benkeplate i rustfritt stål med underlimt kum i rustfritt stål. Bora benkeventilator med kullfilter. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Lesjaskog Møbler kjøkkeninnredning fra 2024.

Våtrom:
Bad 1:
Badet er rehabilitert i 2024. FDV dokumentasjon er fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med profilerte fronter. Benkeplate i stein fra Lundhs. Speil og belysning over servant. Innredning fra Lesjaskog Møbler. Dusj med skillevegg i herdet glass, servant i rustfritt stål, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøpen. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bad 2:
Badet er rehabilitert i 2024. FDV dokumentasjon er fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Benkeplate i stein fra Lundhs. Speil og belysning over servant. Innredning fra Lesjaskog Møbler. Dusj med skillevegg i herdet glass, servant i rustfritt stål og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Varmekabler i gulvstøpen. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er

nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2024, montert i skap mot baktrapp. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i garderobeskap i soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer mot bakgård. Tilluft er via åpning i vinduer mot gate. Elektrisk avtrekksvifte på badene. Luftespalte med lufttilførsel under dører mot våtrom.
- Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap mot baktrapp.
- Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer i stue og spisestue:
Karmene i vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik/utettheter rundt innsettingsdetaljer. Vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Ytterdører (balkongdør)
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Balkonger, terrasser ol.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Ventilasjon
Oppholdsrommene mot gate er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Leiligheten er pusset opp i 2024/25:
– Rehabilitert badet.
– Lesjaskog Møbler kjøkkeninnredning.
– Vann- og avløpsrør.
– Varmtvannsbereder.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Oppretting av bjelkelag, nytt undergulv og heltre eik gulvbord.
– Nye innvendige dører og fast inventar.
– Overflateoppussing.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 2011. Vinduer i tre med enkle glass mot gate.

Ytterdører:
Tofløyet entrédør i brannklasse B-30. Ytterdør mot baktrapp i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1984.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra spisestue, ca. 3 m^2. Terrassebord på bjelkelag. Felt med dekorstein mellom fasade og terrassebrod. Rekkverk i metall. Håndløper i tre belagt med beslag. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 651,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, bredbånd, kommunale avgifter, trappevask, felles forsikring, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 6 157,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Frydenlundsgata 15, orgnr. 990 559 406

Om sameiet
- Sameiet består av 1 næringsseksjoner og 9 eierseksjoner.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Sameiet har pt. ingen lån.

Fellesformue
Kr 30 000,- pr. 01.08.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79278785

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 389 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen og Bislett. Det er kort vei til både Stensparken, det åpne området kjent som Idioten, og den vakre parken på St. Hanshaugen. St. Hanshaugen park byr på fine turmuligheter for både store og små, uteservering om sommeren, en scene med konserter, andedam, mange benker hvor man kan slappe av, utsikt over fjorden

og mye mer. Stensparken er også et populært sted, spesielt på varme sommerdager. Dette er et ideelt område for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig vil ha nærhet til flotte grøntområder.

Fra Bislett er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, som Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Det er også kort vei til Thereses gate og Grünerløkka, som begge byr på livlig bymiljø og varierte tilbud. I nærheten finner du St. Hanshaugen Senter med blant annet dagligvarebutikker som Rema 1000, frisør og blomsterbutikk. Apotek, Kiwi og Coop Mega ligger også rett i nærheten av leiligheten.

Området har flere sjarmerende nisjebutikker, som Gutta på Haugen og helsekostbutikken Røtter med fokus på økologiske varer. Det finnes også mange hyggelige kaféer og restauranter i nærområdet, som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen. Godt Brød ligger også rett i nærheten.

St. Hanshaugen byr på et bredt utvalg av treningsmuligheter. Her finner du treningssentre som SATS Bislett, Bislet bad og Bislett stadion. I nærområdet er det også fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. I tillegg er det flotte tur- og rekreasjonsområder i både St. Hanshaugen park, Stensparken og Idioten.

Det tar omtrent 20 minutter å gå til Grünerløkka, som byr på et levende bymiljø med kaféer, butikker, utesteder og den hyggelige parken Birkelunden. Du har også gangavstand til Vulkan-området med Mathallen, konsertscene, restauranter og utesteder.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Trikkene nummer 11, 17, 18 og 19 samt bussene nummer 21 og 37 stopper like i nærheten. Disse gir enkel og rask tilgang til blant annet Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet og Blindern. Med bil tar det omtrent fem minutter til Bogstadveien, ti minutter til Oslo S og Nydalen, og rundt 45 minutter til Oslo lufthavn.

Oslo Met ligger bare noen minutters gange unna leiligheten. Det er også gode forbindelser med kollektivtransport til Universitetet i sentrum, Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen. Ullevål sykehus ligger omtrent 20 minutters gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 16.12.1899.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for vannklosettanlegg datert 06.07.1929

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler

sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Schwensens gate 16 - Oppdeling av boenhet i 1.etasje
Saksnummer: 201213163 - Byggesak
Mottatt sak: 05.10.2012
Status: Tillatelse gitt

Frydenlundgata 6 A-C - Oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 202462335 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2024
Status: Søknad om endret tillatelse avslått

Frydenlundgata 10 A og B - Utskifting av vinduer og en balkongdør
Saksnummer: 202461109 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2024
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/143/7:
17.07.1897 - Dokumentnr: 900729 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1897 - Dokumentnr: 900730 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1974 - Dokumentnr: 507702 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1974 - Dokumentnr: 507702 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 240/2203
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
1% i provisjon
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. august 2025

Ansvarlig megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 46625036

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Frydenlundgata 15

Frydenlundgata 15

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 387 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	9 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km
Heltberg Bislett	7 min

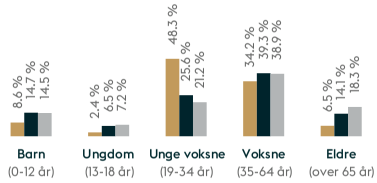
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	4 min 0.3 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.4 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	4 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	5 min
SATS Bislett	6 min
The Work Out	9 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FRYDENLUNDGATA 15, 0169 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 143 Seksjon: 7
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	16/07/2025
Utskriftsdato:	18/07/2025
Oppdragsnummer:	97927
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft, mellometasje og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard
Nyoppusset leilighet med høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er pusset opp i 2025:
– Rehabilitert badet.
– Lesjaskog Møbler kjøkkeninnredning.
– Vann- og avløpsrør.
– Varmtvannsbereder.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Oppretting av bjelkelag, nytt undergulv og heltre eik gulvbord.
– Nye innvendige dører og fast inventar.
– Overflateoppussing.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kristian Myhre
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Kristian Myhre, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 143 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	389.3 m²
Eierbrøk seksjon:	240 / 2203
Hjemmelshaver:	Kristian Myhre
Adresse:	Frydenlundgata 15, 0169 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	15/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	127	127	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	127	127	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Bad 2, Kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom, Entré/gang	Ekstern bod
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	12	0	0
4. etasje	127	1	0	3
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	127	17	0	3
Sum BRA:	144			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Bad 2, Kjøkken, Stue, Spisestue, To soverom, Entré/gang	Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis kjeller, mellometasje (mellom 4.- og 5. etasje) og loft på ca. 12 m², ca. 1 m² og ca. 4 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 2011.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer i tre med enkle glass mot gate.

Tilstandsvurdering:

Karmene i vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik/utettheter rundt innsettingsdetaljer.
Vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet entrédør i brannklasse B-30.
Ytterdør mot baktrapp i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1984.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Smijernsdør med glassfelt til ett soverom.
Tofløyet profilert dør mellom stue og spisestue.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, spisestue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra spisestue, ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag. Felt med dekorstein mellom fasade og terrassebrod. Rekkverk i metall. Håndløper i tre belagt med beslag. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2024, montert i skap mot baktrapp. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i garderobeskap i soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer mot bakgård. Tilluft er via åpning i vinduer mot gate. Elektrisk avtrekksvifte på badene. Luftespalte med lufttilførsel under dører mot våtrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Oppholdsrommene mot gate er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap mot baktrapp.

Anlegget er rehabilitert i 2025.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 27.01.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Samsvarserklæring signert og datert 18.01.2025 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg av lys og stikk i alle rom. Gulvvarme på begge bad. Nytt sikringsskap med nye jordfeilautomater.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning på vegg over kum og platetopp. Benkeplate i rustfritt stål med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator i platetopp. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Lesjaskog Møbler kjøkkeninnredning fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Parkett i fiskebensmønster.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Stukkatur og rosett i oppholdsrom.
Himlingshøyde ca. 3,06 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter foran ytterdør mot baktrapp.
Garderobeskap med stang, skuffer og hyller i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2025. FDV dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med profilerte fronter. Benkeplate i kompositttstein. Speil og belysning over servant.

Innredning fra Lesjaskog Møbler og steinplater fra Lundhs.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med skillevegg i herdet glass, servant i rustfritt stål, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2025. FDV dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Benkeplate i kompositttstein. Speil og belysning over servant.

Innredning fra Lesjaskog Møbler og steinplater fra Lundhs.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med skillevegg i herdet glass, servant i rustfritt stål og veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: TG: 0

Elektrisk oppvarming – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Hulltaking – Bad 2, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myhre, Kristian	9578-5998-4-3028137	2025-08-04 11:32:59

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0390/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenlundgata 15, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kristian Myhre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79278785
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av to nye bad. Arbeid utført av Smart Byggservice Viken AS høsten 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er helt nytt. Arbeid utført av Smart Byggservice Viken AS høsten 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa. Disse dokumentene er også gjennomgått av takstmann i forbindelse med tilstandsrapporten. Entreprenør: Smart Byggservice Viken AS

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anlegget ble rehabilitert i 2024/2025. Fra samsvarserklæringen: "Opplegg av lys og stikk i alle rom. Gulvvarme på begge bad. Nytt sikringsskap med nye jordfeilautomater." Utført av Alt Innen Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn utført i regi av Elvia 27.01.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann- og avløpssystem ble utført i 2024 av Smart Rørløsninger AS i forbindelse med bygging av badene samt flytting av røropplegg til kjøkken.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Totalrehabilitert og utvidet eksisterende bad, etablert 1 nytt bad og flyttet kjøkken

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Styret har satt inn en avfukter i kjelleren pga. fukt.

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

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

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

Beskriv: Gammel gård (fra 1899), og den har både skjevheter og sprekker.

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

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

Ja

Beskriv: Ingen skadedyr i boligen. Det er gjort rotteobservasjoner i bakgård, og satt ut åtebokser. Dette er så vidt meg bekjent ikke et aktivt problem.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er planlagt noe vedlikehold framover, og det er ikke usannsynlig at dette kan medføre økte fellesutgifter.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0390/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Myhre, Kristian	**2025-08-04**

Identifikasjon

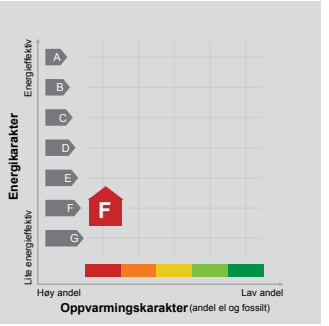
bankID Myhre, Kristian

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenlundgata 15
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-150080
Dato	01.08.2025



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 energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/om-energiattesten/).

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

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: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Regnskap for Frydenlundgt 15 2022

Regnskap for Frydenlundgt 15 2024 og budsjett for 202

25

	2023		Regnskap 2024		Budsjett 2025	
	Inntekter	Utgifter	Inntekter	Utgifter	Inntekter	Utgifter
husleie	460574		479779		483603	
Andre inntekter	121		380			
renteinntekter						
Sum						
Kommunale avgifter		131085		157309		180000
Vedlikehold		8631				
Lånekostnader						
Kabel TV		70451		72283		80000
Srøm		12716		17743		15000
Forsikring		116807		126470		130000
Trappevask		24000		24000		30000
Regnskap		15000		15000		15000
Styrehon		15000		15000		15000
Gebyrer bank		2292		2279		2500
Diverse kostnader		318				
Sum	460695	396300	480159	430084	483603	467500
Resultat overskudd 2024		64395	50075			-16103
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, dv s 5 % i s

e 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 aktivetet, 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

Vedtekter for Sameiet Frydenlundgt 15

§ 1

Driftselskapets navn er Sameiet Frydenlundgt 15

Medlemmer er samtlige eiere av ideelle andeler i Frydenlundsgt 15 i Oslo med tomt og bebyggelse.
Selskapets formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, besørge det utvendige vedlikehold av tomt og bebyggelse, herunder inngang, trapper og fellesrom på loft og kjeller. Selskapet plikter å holde i orden fellesanlegg utenfor den enkeltes leilighet, herunder ledninger og innretninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann og avløp for spillvann, kloakk m.v. Et medlem må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin leilighet.

§ 2

Selskapet ledes av et styre bestående av 3 personer valgt på sameiemøte.
Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved to av styremedlemmenes underskrift.
Forretningsfører kan ansettes etter beslutning av sameiet.
Sameiemøtet kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.
På sameimøtet kan det avgis en stemme for hver leilighet.

§ 3

Styret er fullt underlagt sameiemøtets bestemmelser. Styret må foreøegge for sameiemøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmål om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

Styret kan ikke beslutte å avhende fast eiendom uten at samtlige medlemmer samtykker i dette.

§ 4

Fellesutgiftene til renovasjon, feieravgift, vannavgift, eiendomskatt og forsikringer gårdens vedlikehold og vaktmester samt bestyrer fordeles på sameierne i samme forhold som de har ideelle andeler i eiendommen.
I tilfelle bebyggelsen brenner skal erstatning utbetales andelseierne etter sameiets fordelingsnøkkel. Utgifter til oppvarming og varmtvann fordeles på samme måte.

§ 5

Skader på fellesanlegg eller leilighet som skyldes en andelseier eller hans besøkendes uaktsomme forhold svarer andelseieren for, etter de vanlige regler for naboforhold. Ellers har andelseier risiko og ansvar for skade på eller ødeleggelse av den leilighet han har rådighet over.

§ 6

Styret besørger oppsatt regnskap over driften. Gårdsregnskapet sendes andelseierne uoppfordret. Brannforsikring tegnes for hele bygget under ett.

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

Tid: onsdag 7. mai 2024 kl. 17:00.
Møtested: Tannlegekontoret

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering.
a) Valg av møteleder.
Aina S. Johnsen ble valgt til møteleder.

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

5 etg	Helena Makhotlova*	X	Erlend Kristoffersen*	X
4 etg	**Bjørn Kjetil Wålberg** Ellen Schei Hakonsen	X	Lars Eklo og **Aina Staveland Johnsen**	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**	X

* Fullmakt gitt til styreleder. ** Fullmakt gitt til **Julianne Olaussen**.

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

Aina Staveland Johnsen ble valgt som referent.

To representanter skriver under protokollen: Torild Warncke og Bjørn Kjetil Wålberg.

d) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Det ble erklært at møtet var lovlig kalt inn.

2.Årsberetning 2023
Årsberetning for 2023 datert Oslo, 24. april 2024 ble sendt ut sammen med innkalling til ordinært årsmøte. Aina Staveland Johnsen redegjorde for årsberetningen i møtet.

3.Godkjenning av regnskap for 2023
Regnskapet ble oversendt med innkallingen. Forretningsfører Einar Bjart Haugen redegjorde for regnskapet for 2023. Resultatregnskap gav et overskudd for 2023 pålydende kr 64 395,-

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Inntekt	386 719,03,-	380 671,11	399 656	589 641,00	460 695,00
Utgift	305 987,40,-	296 772,9	451 964,81	534 024,60	396 300,00
Resultat	80 731,63,-	83 898,21,-	- 52 308,81	55 616,40	64 395,00

Regnskap ble godkjent med forbehold om eventuelle innspill fra Stine Uddal, som ser gjennom regnskapet for 2023 innen 1. juni.

4. Fremlegging av budsjett for 2024
Forretningsfører Einar Bjart Haugen redegjorde for budsjett for 2024. Det ble vedtatt at husleien økes med 10% fra 1. juli 2024. Budsjett for 2024 ble vedtatt.

5.Valg av nye representanter til styret

Følgende representanter stilte seg til disposisjon og ble valgt:

Styreleder: Stine Uddal (valgt inn i 2024, frem til 2026)
Styremedlem: Torild Warncke (valgt inn for to år, frem til 2026)
Styremedlem Einar Bjart Haugen: (valgt inn for to år, frem til 2026)

Ellen Schei Hakonsen trekker sin rolle pga. flytting.

6. Eventuelt.

Styreleder sender ut e-post om at sykler i kjelleren fjernes på Kristi himmelfarts helgen.

7. Dugnad
Det ble gjennomført dugnad samme dag.

Protokollen er gjennomgått og godkjent av Torild Warncke og Bjørn Kjetil Wålberg.

Oslo, 07.05.2024

Aina Staveland Johnsen

C2 - Restricted use

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.

C2 - Restricted use

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

Innkalling til Sameiemøte i Frydenlundgt 15

Tid: Onsdag 18. juni 2025, kl. 1800

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

   A: Valg av møteleder

   B: Opptak av navnefortegnelse.

   C: Spørsmål om møtet er kalt

   lovlig inn

. 2: Årsberetning for 2024

3: Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2024

4. Fremlegging og godkjenning av budsjett

5. Valg av styre

6. Eventuelt.

[redacted]

Sameiet Frydenlundsgata 15

Frydenlundsgata 15
0169 Oslo

Vår ref: 14-0390/25
Oslo, 28.07.2025

Megleropplysninger på Frydenlundgata 15 - gnr. 217, bnr. 143, snr. 7 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Kristian Myhre	Frydenlundgata 15, 0169 Oslo	06.09.1995

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

Navn på					
Styreleder	Navn: [illegible]	Tlf: 92819592	E-post: [illegible]		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr: 217	Bnr: 143	Snr:	Kommune:	
Sameiets org.nr:	990 559 406	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det fercigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr: GJENSIDIGE 79278785				
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		

[redacted]

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? FORNUFTIG			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	0				
2	0				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 300.000	Seksjonens andel formue? Kr 30.000,-		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4.651	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr 18.604	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Trappevask - TV - internett - forsikring			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0		

[redacted]

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 4500	Kontonummer for betaling: 6001.05.00519
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Sameiet Frydenlundsgata 15

Oslo 11/8 · 2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 469 47 815
v.ellingsen@nordvikbolig.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt klar over offentlighet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

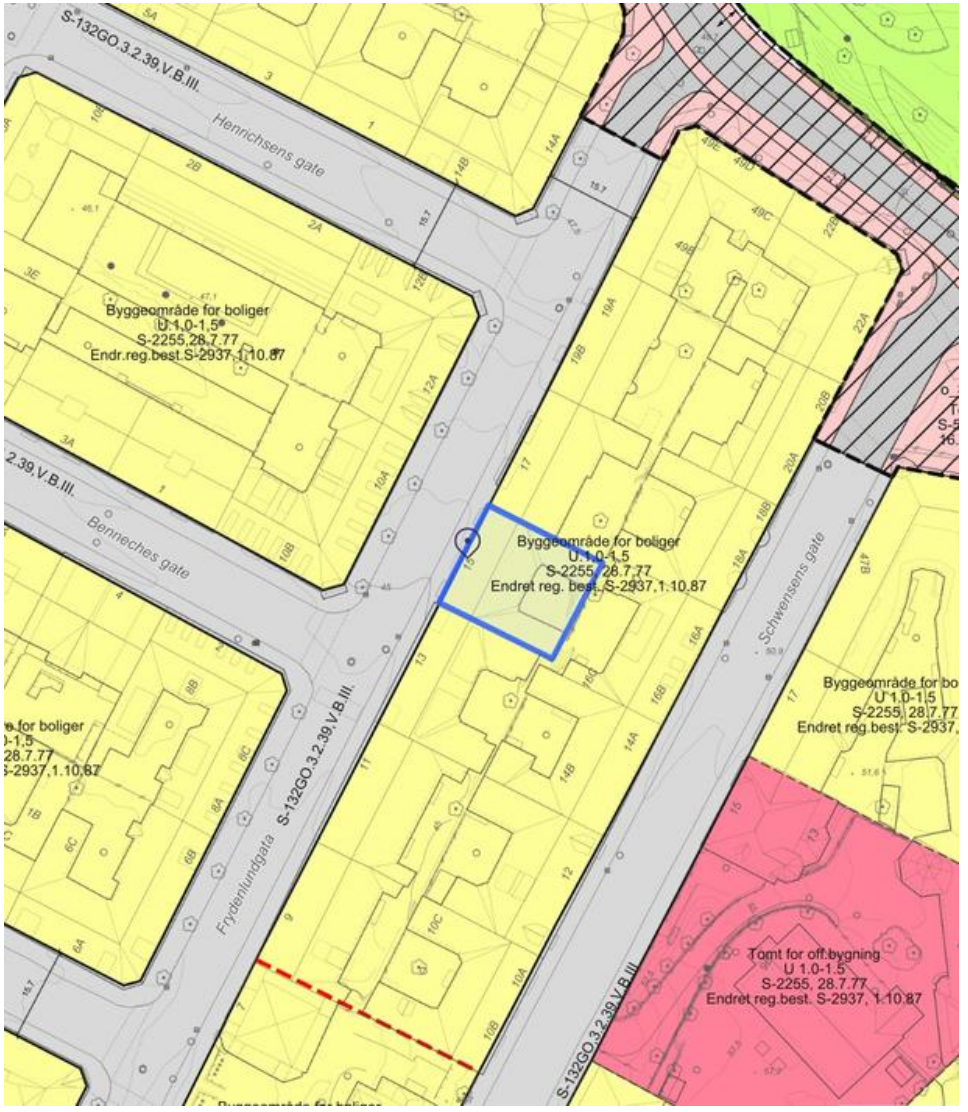
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

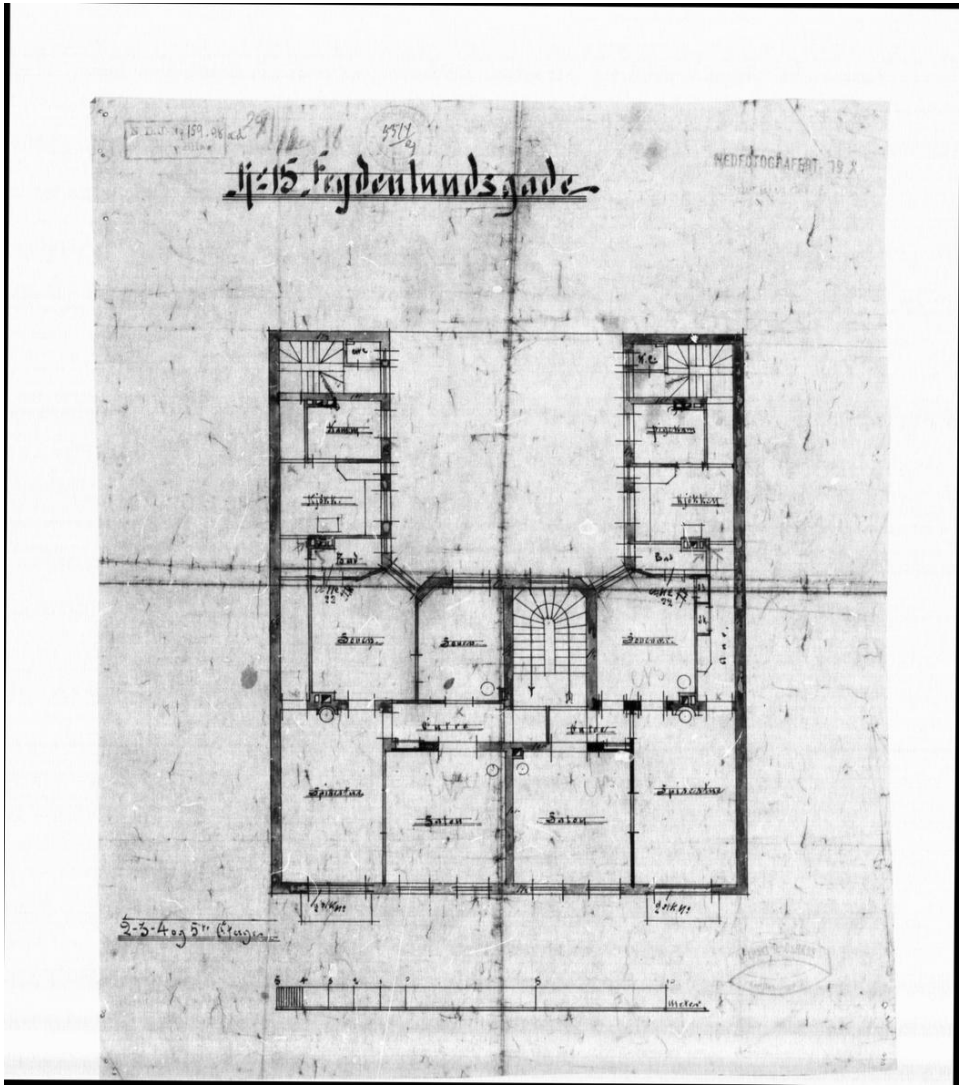
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

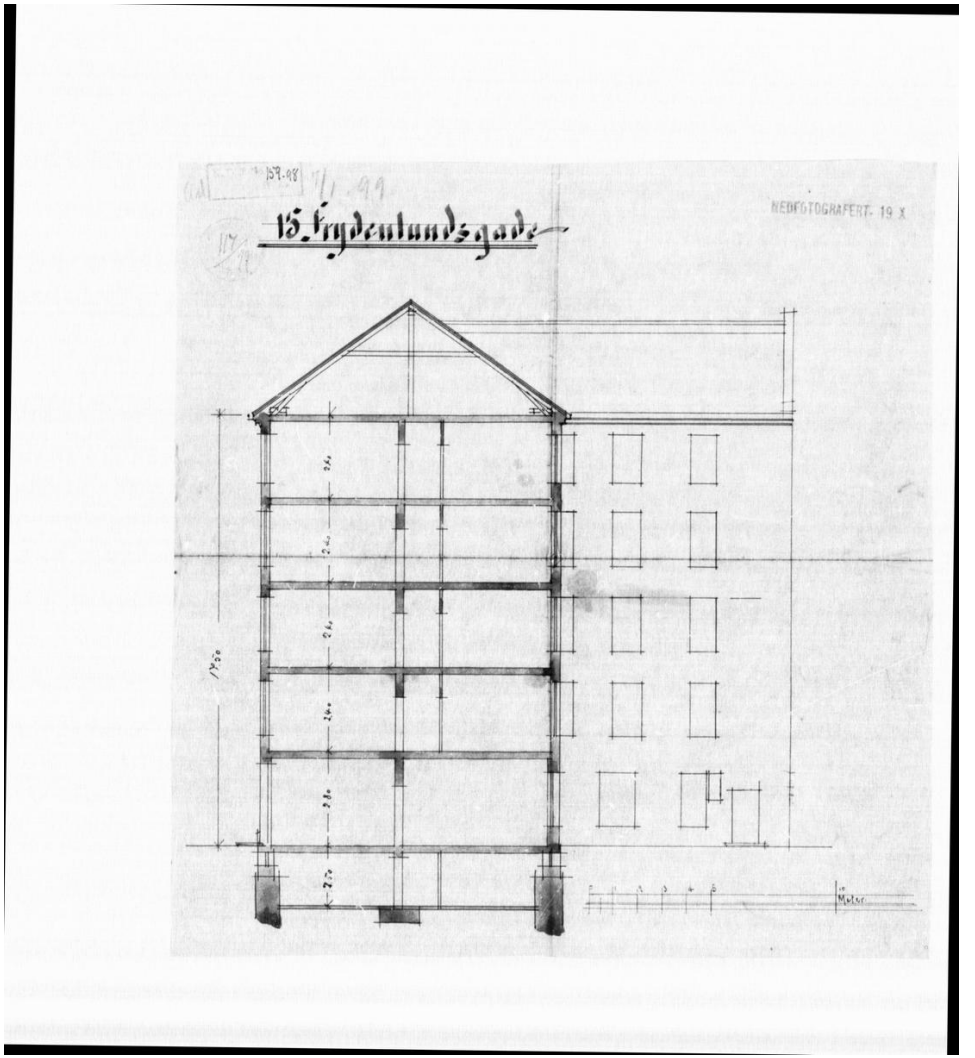
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

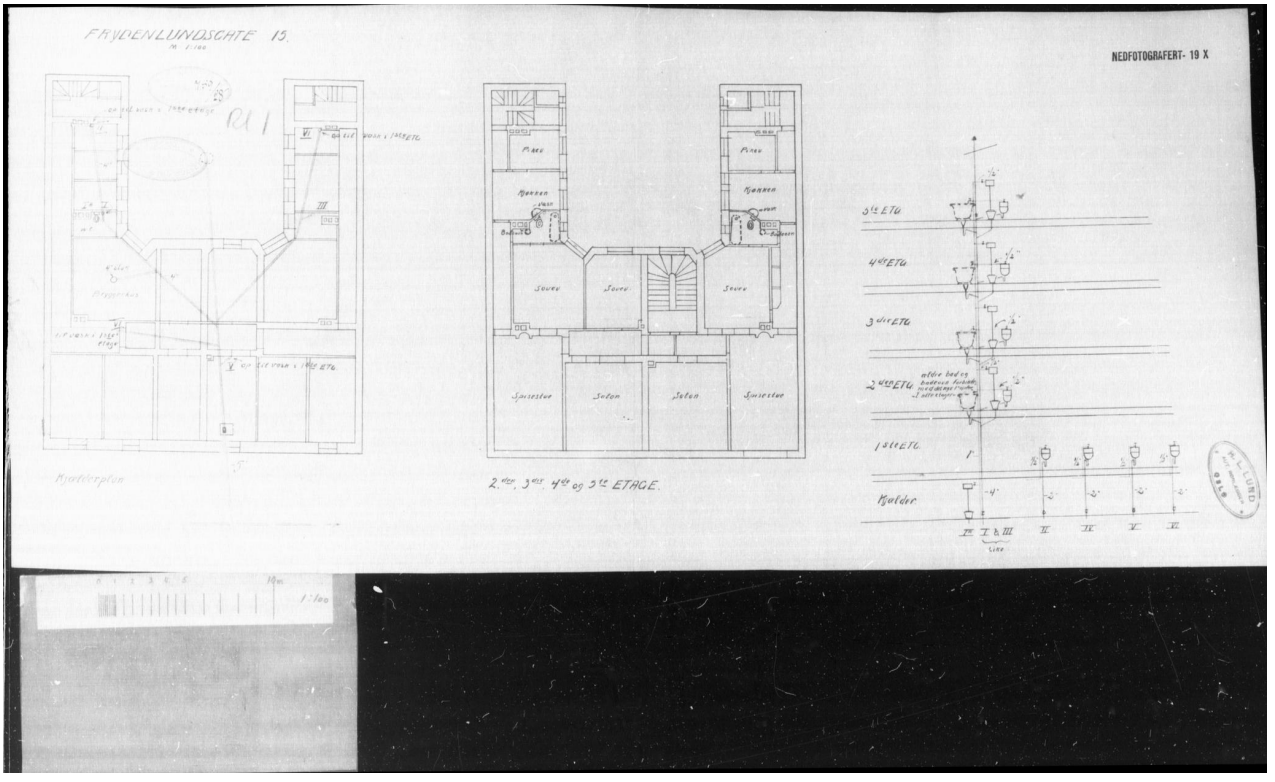
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

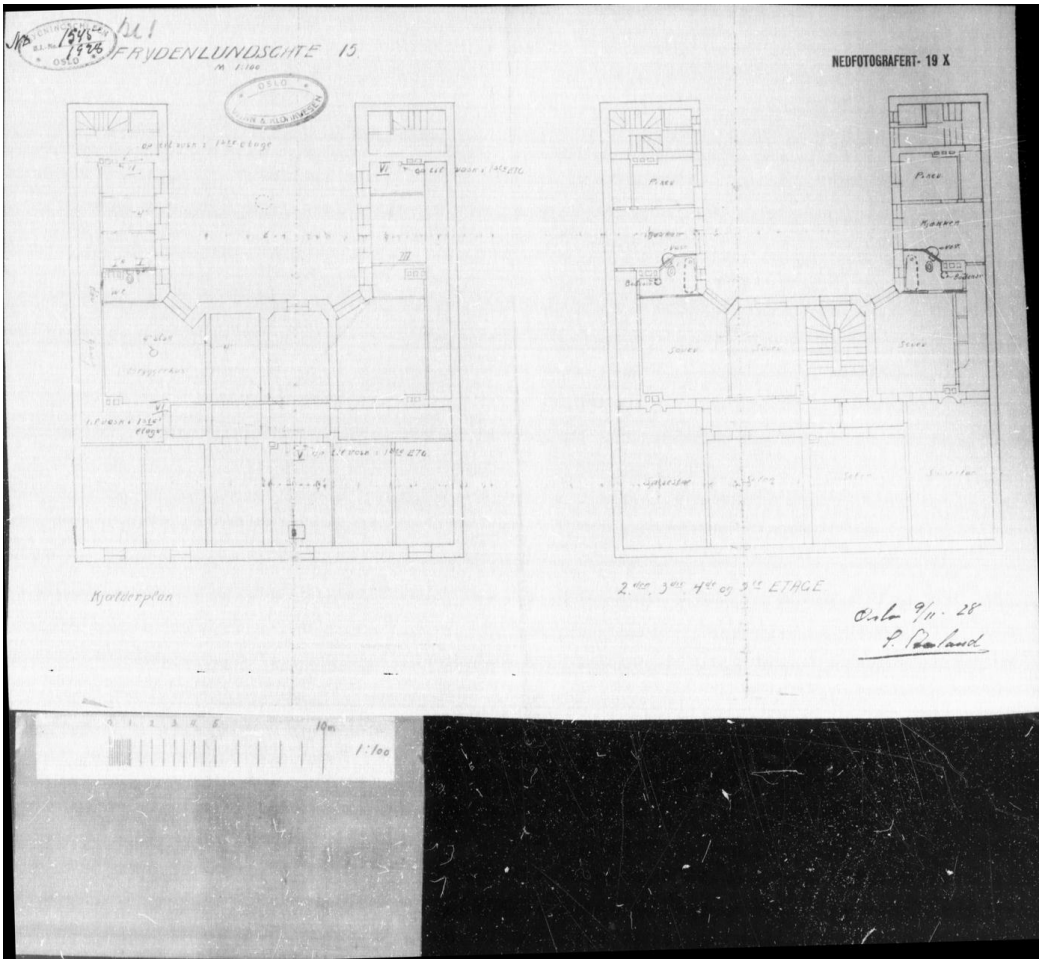
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


S-132GO.3.2.39,V.B.III.
Henrichsens gate
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Bennecheses gate
Frydenlundgata
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Schwensens gate
Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87


15. Frydenlundsgade
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Stue
Entre
Sovn
Spisest.
Bad
Kokk.
Pige
Gang
Trappe
Meter


15. Frydenlundsgade
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Meter

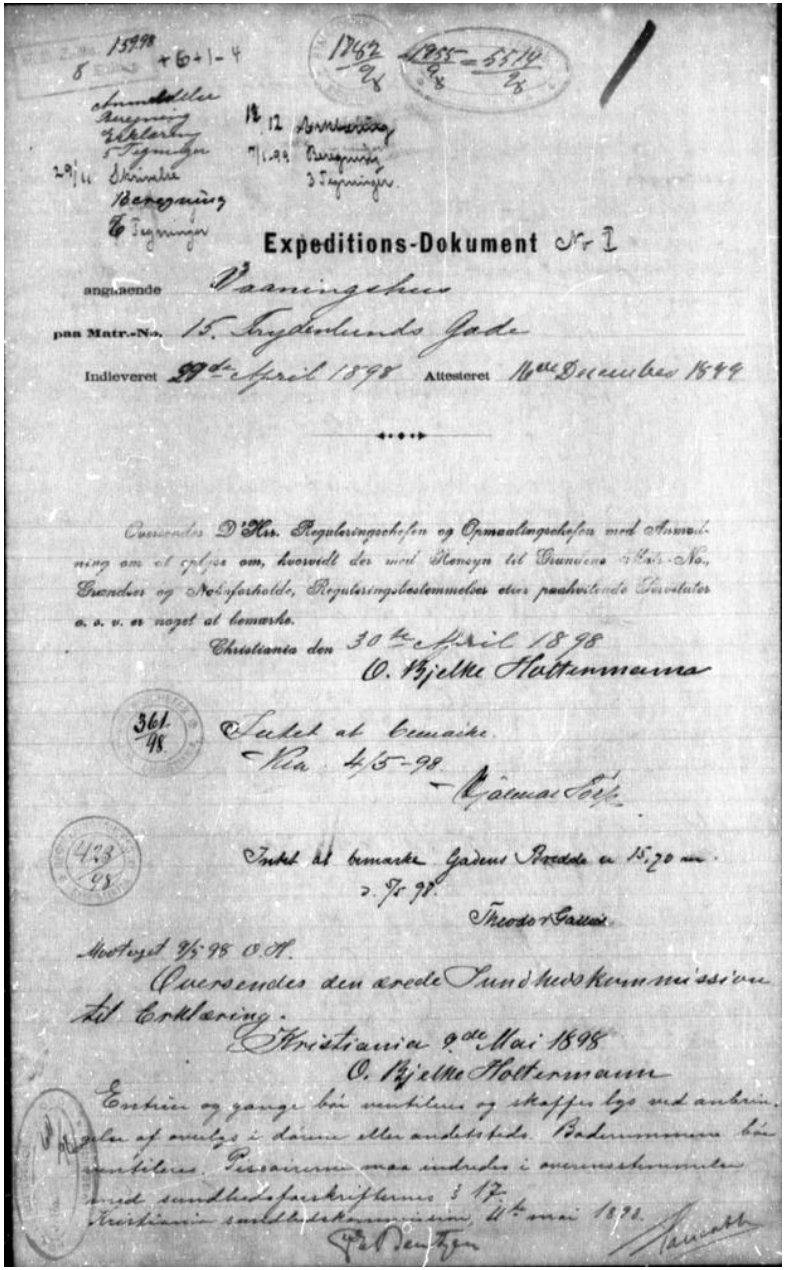

FRYDENLUNDSCHE 15.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Kjælderplan
2.DEN, 3DIE 4DE OG 5TE ETAGE.
Pikee
Kvinder
Sovee
Spisestue
Salon
5TE ETG
4DE ETG
3DIE ETG
2DEN ETG
1STE ETG
Kulder
R. L. LUND


FRYDENLUNDSGATE 15
M. 1:100
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Kjelderplan
2DEN 3DJE 4DE og 5TE ETAGE
Oslo 9/11 - 28
P. Paulsen
10m
1:100

Frydenlundgt. 15.

J.nr. 159/1898.

Våningshus.



1898 +6+1-4

Expeditions-Dokument Nr. 1

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 15. Frydenlunds Gade

Indleveret 29de April 1898 Attesteret 16de December 1899

Overendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at ville oplyse om, hvorvidt der mod Retsforholdet til Grunden Matr.-No., Grandens og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 30te April 1898

O. Bjelke Hottenmann

Intet at bemærke.

Kra. 4/5-98 Gjemas Sek.

Intet at bemærke Gadens Bredde er 15,70 m.

2. Maj 98.

Theodor Gaarder

Modtaget 2/5 98 O.H.

Oversendes den ærede Sundheds-Kommission til Erklæring.

Kristiania 2de Mai 1898

O. Bjelke Hottenmann

Entrien og gange bør ventilere og skaffes lys ved anbringelse af ovelys i dørene eller andetsteds. Badeværelse bør ventileres. Pissoirerne maa indrettes i overensstemmelse med sundhedsforskrifternes § 17.

Kristiania sundhedskommission 4de mai 1898.

2

Overs. Hr. Stadskonduktøren.

I Henhold til Sundhedskommissionens Paategning bør der som angivet med Rødt i Planerne anlægges ~~anlægges~~ to Piber – en Vd- og en Luftpibe – ved Badeværelserne, forat saavel disse som Entreerne kan ventileres som antydet med Blaa Piler, et Princip som kan forbedres ved anvendes under det nederste Closetspjæld paa en af Siderne. Over Aabningerne X og Y i 1ste Etage mellem Gaardsfacaden og Gavlvæggene bør der til Understøttelse af Bjælkelagene indlægges Jernbjælker, for hvilke Beregning maa fordrages, og som samtidig vil tjene som Afstivning af Gavlene, naar de forankres.

Slutteligt skal man bemærke at af Bygningerne i dette Kvartal er ingen opført med mere end 4 Etager, og da nærværende Grund er den sidste der skal bebygges mod Frydenlundsgaden, synes det at være Grund til om muligt at udvirke Paabud om, at ogsaa denne Bygning opføres i 4 Etager, forat ikke Bebyggelsen her skal blive dørtskjemt.

Kristiania 12te Mai 1898

1762/98 824-98. I. O. Bjelke Holtermann

Sendes til Stadsingeniørens i Henhold til § 13, 14 og 16. Kristiania 12 Mai 1898 G Bull

824.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 16 omhandlede Bestemmelser overlægges.

Kr. Stadsingeniørkontor d. 20 Mai 1898.

A. H. Andersen

3

Tykt at bemærke naar Jernbjælkerne males og dækkes af Murværk eller Rabitz.

Kristiania 23 de Mai 1898.

Hans Pram.

1955/98

Approberes under Henvisning til Paategningerne. Ved x og y i Sidefløiene bør indlægges solide Jernbjælker og Skillevæggene udføres af armeret Rabitzarbeide.

Kristiania den 26te Mai 1898

G Bull

Tilbagesendes den anden Sundhedskommission i Anledning vedlagte forandrede Planer af 29de forr. Md., der først nu er bragt i Orden for Balkonernes Vedkommende.

Kristiania 6te Decbr 1898

O. Bjelke Holtermann

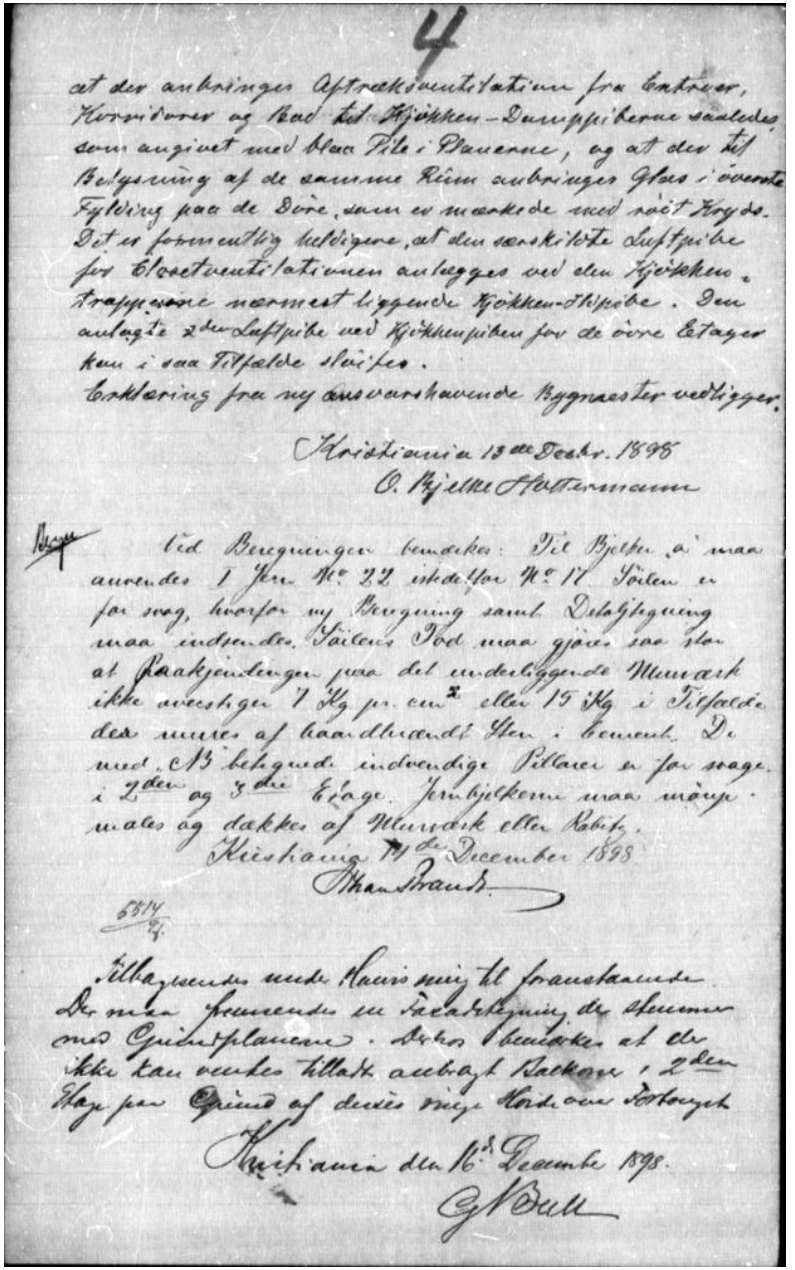
Man henholder sig til paategning herpaa af 11te mai d. å.

Kristiania sundhedskommission, 8de december 1898

KGL. SUNNHETSKOMMISJON J.No. 1842/98 INNGÅTT

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren i Anledning af at en ny Eier Musiker C. Hansen har fremsendt vedlagte forandrede Planer af 29/11 sidstaaret af en Skrivelse fra Arkt. Dekker, hvori anmodes om Tilladelse til at anbringe 8 Stk Balkoner med Gaden. Skitsen, tegning af disse og Beregning, samt Beregning for de øvrige Jernkonstruktioner med Skitsen af Jernsøilerne i 1ste Etage vedlegger.

Ved Planen forøvrigt haves intet at bemærke, kun skal man i Henhold til tidligere Tvistskrifter foreslaa,



4

at der anbringes Aftrækscentilationer fra Entreer, Korridorer og Bad til Kjøkken-Dampskibene saaledes som angivet med blaa Pile i Planerne, og at den til Belysning af de samme Rum anbringes Glas i øverste Fylding paa de Døre, som er mærkede med rødt Kryds. Det er fornemtlig betingende, at den særskilte Luftpibe for Closetventilationen anlægges ved den Kjøkken-trappevange nærmest liggende Kjøkken-Skibspibe. Den anlagte 2den Luftpibe ved Kjøkkenpiben for de øvre Etager kun i saa Tilfælde slaaes.

Erklæring fra ny ansvarshavende Bygmæster vedlegges.

Kristiania 13de Decbr. 1898

O. Bjelke Hettermann

Ved Beregningen bemærkes: Til Bjelken a maa anvendes I Jern Nr 22 istedetfor Nr 17. Søilen er for svag, hvorfor ny Beregning samt Delaftegning maa indsendes. Søilens Fod maa gjøres saa stor at Paakjendingen paa det underliggende Murværk ikke overstiger 7 Kg pr. cm² eller 15 Kg i Tilfælde den murres af haandhugget Sten i Cement. De med A3 betegnede indvendige Pillarer er for svage i 2den og 3die Etage. Jernbjelkerne maa males og dækkes af Murværk eller Rabitz.

Kristiania 14de December 1898

Thams Brandt

5814/4

Tilbagesendes under Hans mig til foranstaaende. De mere fremmede av Saadanberegning de stemmer med Gulvplanerne. Dertil bemærkes at der ikke kan tillades anbragt Radiatorer i 2den Etage paa Grund af dettes mige Kvadratur Forbrug.

Kristiania den 16de Decembr 1898.

C J Bull

Frydenlundgt. 15.

J.nr. 959/1928.

Vannklosett-

anlegg.

Anmeldelse
Tegning.

M.D. 959/28

1

√

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosettanlegg

på matr.-nr. 15 Frydenlundgt

Innlevert « 16de juli 1928 Attestert 6/7-1929

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
Nr. 002395 20 JUL 1928

Overrundes Oslo kulerid og derpå Oslo Bygnings- og Skolekvesen til utbetalelse.

959/28

Oslo 17/7-28

A. Hellland

Tilbakesendes kr. Bygningsdirektøren.
De gjeldende regler for innredning av w.c.rom må overholdes.

Oslo 19/7 28

P. m. m. [illegible]

J.nr. 2395/1928. Matr.nr. 15 Frydenlundgaten.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av d.d. til anmelderen, herr aut. rørl.mester H.L.Lund:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den bygningstekniske innredning, tillates arbeidet utført som anmeldt "under henvisning til de gjeldende bestemmelser B. § 1,10 på "følgende betingelser:

"1. Eieren må svare den av bystyret til enhver tid fastsatte År-

2

" lige avgift pr. klosett.
"2. Helserådet bemerker: "De gjeldende regler for innredning av W.C.rum
" må befølges."
"3. I anledning av Deres andragende av 14.ds. om tilladelse til å an-
" bringe 3 utelagsvasker i lete etasje uten å forlenge oplegget over
" tak til tross for at disse er beliggende mere enn 3 meter fra ven-
" tilert grunnledningsstamme, meddeles at Deres andragende innvilges
" i henhold til de gjeldende bestemmelser B. § 22,2.
" Forøvrig er det forutsetningen for denne tilladelse, at arbei-
"det utføres i overensstemmelse med de for arbeidets utførelse for
"tiden gjeldende bestemmelser.
" Den fornødne anmeldelse må innsendes til bygningsvesenet.
Oslo vann- og kloakkvesen den 25. juli 1928.

959/1928

J. Pharlig.

Knut Askev

M. d. Kl. innstilling. Oslo 27/7-28

959/28

A. Kielland

Tilbakesendes bygningssjefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til de fremtidende påtegninger.

Oslo 27/7 28 G. Bugge

959/1928

Godkjennes som innstillet.
Oslo 31/7 28.

Meddelt 31/7-28.

V. Rattenborg

3

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
og anmeldes
Oslo helseråd til underretning

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN JN. 001119 17. APR. 1929 RØRLEGGERAVD.

Oslo 17/4-29. G. Bugge

J. Nr. 1119/1929 Mabr. nr 15 Frydenlundsgt.
Oversendes Oslo helseråd.
Rørleggerarbeidet er besiktiget
og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen 3/5-29

J. Pharlig.

Knut Askev

Tilbakesendes bygningssjefen.
Man forbeholder sig å forlange et klosett til for 1½ etasje
hvis det finnes skulle vise sig å være nødvendig.
Oslo helseråd 11 mai 1929.

L. Dietrichson.

H. L. LUND
Autorisert Rørlegger
Telefon No. 36633 28724
...
Vand-, Gas- og Kloakledninger
Centralopvarmning, Bad
og Vandklosetter
...

Oslo, den 4/11 1928
Damstrædet 9

Til Bygningschefen i Oslo,-
Herstedes.

Ad: Frydenlundsgate 15.

Vedlagt fremsendes anmeldelse paa montering av ialt 9 vandklosetter m.v. i ovennævnte eiendom, og ønskes arbeidet utført som vedlagte tegning viser.

Eier: [illegible]
Adr. [illegible]

Anmelder og ansvarshavende for rørlæggerarbeidet
H. L. Lund
Damstrædet 9.

Frydenlundgt. 15.

J. nr. 1545/1928.

Innr. for vann-

klosetter.

Anmeldelse
Tegning

NB 1545
1928

1

Ekspedisjons-Dokument

angående innmdn. for vannklosetter

på matr.-nr. 15 Frydenlundsgaten

Innlevert 13 nov. 1928 Attestert 6/7 - 1929.

Gjensvar Oslo Helseråd og vann- og kloakkvesen

Oslo den 15de nov. 1928

V A. Hielland

Vedtekt.

Vedtekt. Vedtekt. Vedtekt.
De gjeldende regler for innredning av WC,-rom må overholdes. 16/11 1928

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
JR. 004315

A. Dæhlen

P.S.

Overskuder Oslo vann- og kloakkvesen.

1545/1928

Oslo 20/11-28

Vedtekt.

2

J.nr. 4315/1928. Matr.nr. 15 Frydenlundsgaten.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen, idet henvises til påtegning herfra av 25.juli d.å. på et annet ekspedisjonsdokument vedrørende samme sak.

Oslo vann- og kloakkvesen den 23. november 1928.

15/45/28

Arnt Aasen

✓ N. d. til innstilling.

Oslo 27/11-28
O. Thingstad

Tilbakesendes Hr. Bygningssjefen.
Det bygningstekniske undersøkelse til godkjennelse under henvisning til kollegiets påtegning vannklosettanlegget er tilfredsstillende godkjent.

Oslo 4/12 28 J. Dege

Godkjennes som innstillet.
Oslo 3/12 28
A. Kielland

Meddelt 4/12-28

3

Oversendes Oslo helseråd til behandling.

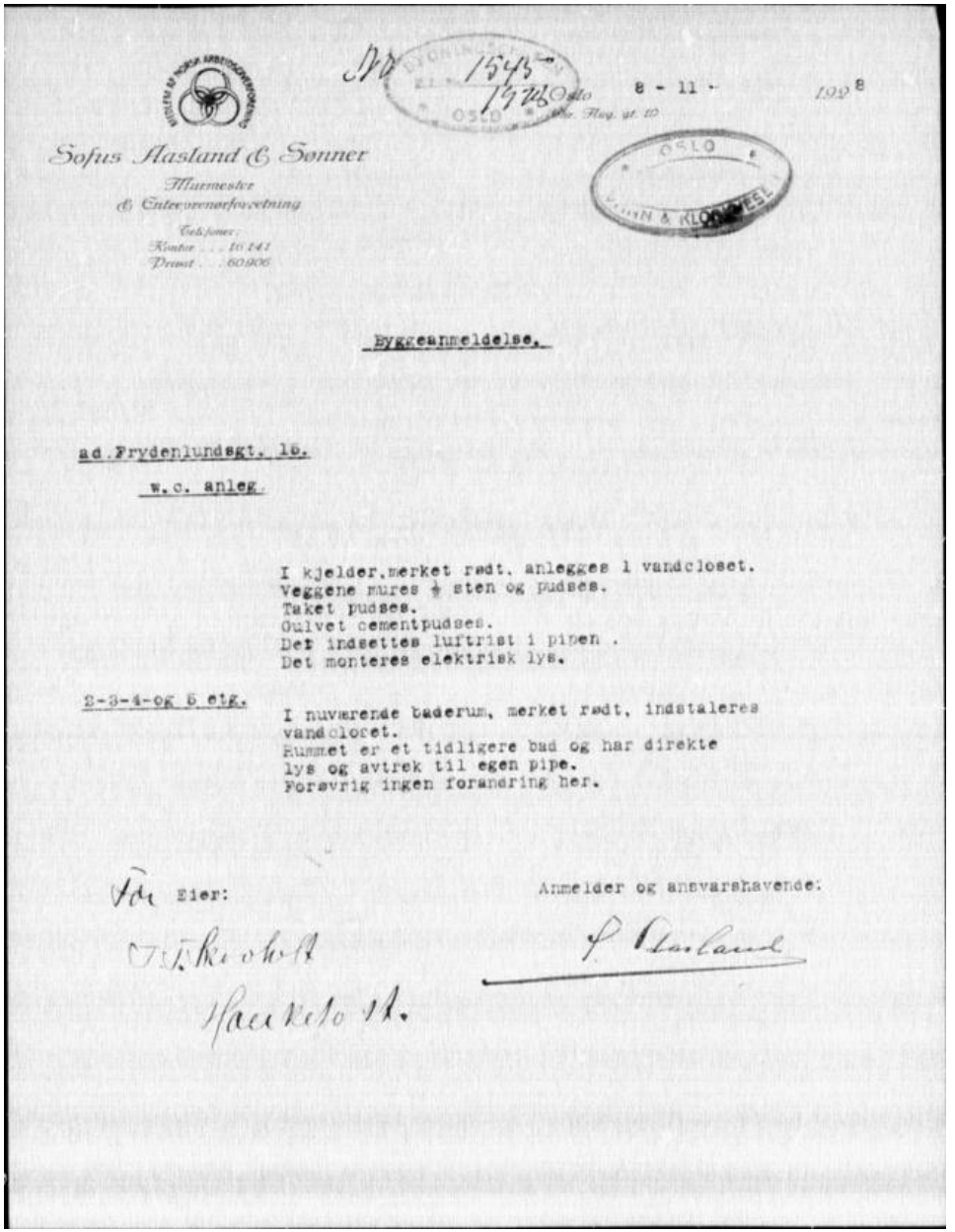
Oslo 17/4-29. J. Dege

Tilbakesendes Hr. bygningssjefen.
Men forbeholder vi oss å komme tilbake til spørsmålet om å forlange i klasse III for 1ste etasje en mindre åpning. Foreløpig intet å bemerke.

Oslo kulsenteret 29/4 1929

J. Dege

070



Sofus Aasland & Sønner
Tømrermester
& Entreprenørforretning
Telefoner:
Kontor . . . 16 141
Privat . . . 60906

Oslo 8 - 11 - 1928

Byggeanmeldelse.

ad. Frydenlundsgt. 16.

w.c. anlegg.

I kjelder, merket rødt, anlegges 1 vandcloset.
Veggene mures ½ sten og pudses.
Taket pudses.
Gulvet cementpudses.
Det indsettes luftrist i piben .
Det monteres elektrisk lys.

2-3-4-og 5 etg.

I nuværende baderum, merket rødt, indstaleres vandcloset.
Rummet er et tidligere bad og har direkte lys og avtrek til egen pipe.
Forøvrig ingen forandring her.

Eier:

Anmelder og ansvarshavende:

S. Aasland

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0390/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenlundgata 15 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 143, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no