

# Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Frydenlundgata 15, 0169 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 143, snr. 10

## Markedsverdi

**10 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 15.02.2026

Oppdragsnr.: 14757-2311

Referansenummer: DJ3801

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



# BNA

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

# Eiendomsressurs AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av  
**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Selveierleilighet - Byggeår: 1899

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1980.

Slett entrédør mot baktrapp (brannklassifisert).

Tofløyet entrédør (brannklassifisert).

Balkongdør med 2-lags glass fra 1980.

Balkong på ca. 3 m<sup>2</sup> med dekke av betong og metallplater. Rekkverk av smijern.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom:

Gulv: parkett, flis

Vegger: malte flater

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

Takhøyde stue ca., 2,86 m.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Teglsteinspipe. Peis med innsats.

Innerdører: Slagdører

Oppvarming :

Stedvis elektrisk gulvvarme.

Panelovner

Ildsted

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

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

sameiet/borettslaget.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Vegghengt toalett

Elektrisk avtrekk

Servant

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Merknad: Stoppekran internt i boenheten er ikke lokalisert.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 115 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 115 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 10 600 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er forsøkt funnet tegninger på saksinnsyn.

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

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

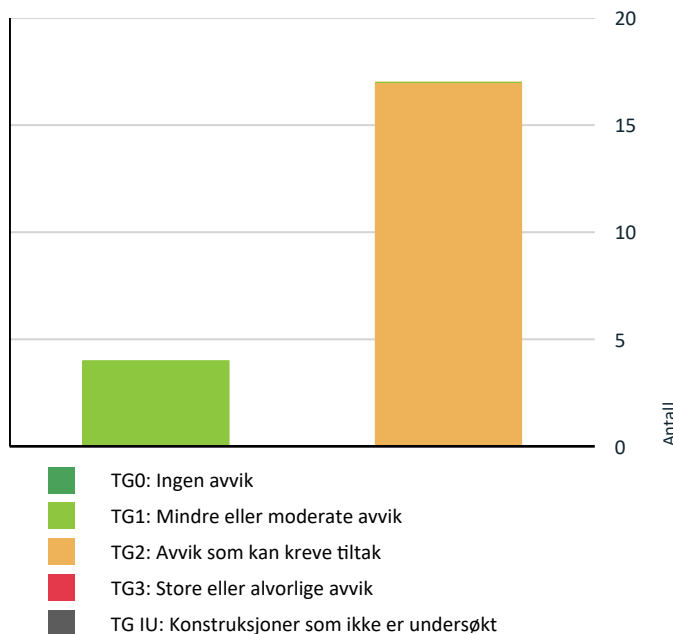
Kjøkken er antatt flyttet rom ved baktrapp til åpen kjøkken/stue løsning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Det er ikke funnet tegning hvor badrom er tegnet inn.

Etablereing/endring av badrom kan ha vært søknadspliktig tiltak.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

### Byggeår

1899

### Kommentar

Kilde: Ambita

### Anvendelse

Boligformål

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1980.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Dører

Slett entrédør mot baktrapp (brannklassifisert).

Tofløyet entrédør (brannklassifisert).

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1980.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 3 m<sup>2</sup> med dekke av betong og metallplater. Rekkverk av smijern.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## INNENDIG

## ! TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom:

Gulv: parkett, flis

Vegger: malte flater

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

Takhøyde stue ca. 2,86 m.

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

Merknad: Malingsflekker på fliser i entré.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Merknad: Stedvis noe knirk i gulv

## Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Teglsteinspipe. Peis med innsats.

Merknad: Det er ikke kjent om pipen er rehabilitert.

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

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

## Innvendige dører

Slagdører

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Andre innvendige forhold

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### 5. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

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

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

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## SPESIALROM

## 5. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

# Tilstandsrapport

Vegghengt toalett  
Elektrisk avtrekk  
Servant

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

Merknad: Stoppekran internt i boenheten er ikke lokalisert.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Felles røropplegg er ikke vurdert.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

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

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

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

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

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

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

Det er registrert løs stikkontakt i kjøkkenbenk.

Det er registrert løs ledning på balkong.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**115 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>**

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 10 600 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 11 750 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**10 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

**10 600 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

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

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

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

### Teknisk verdi bygninger

#### Selveierleilighet

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

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 150 000**

### Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 6 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 600 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>11 750 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

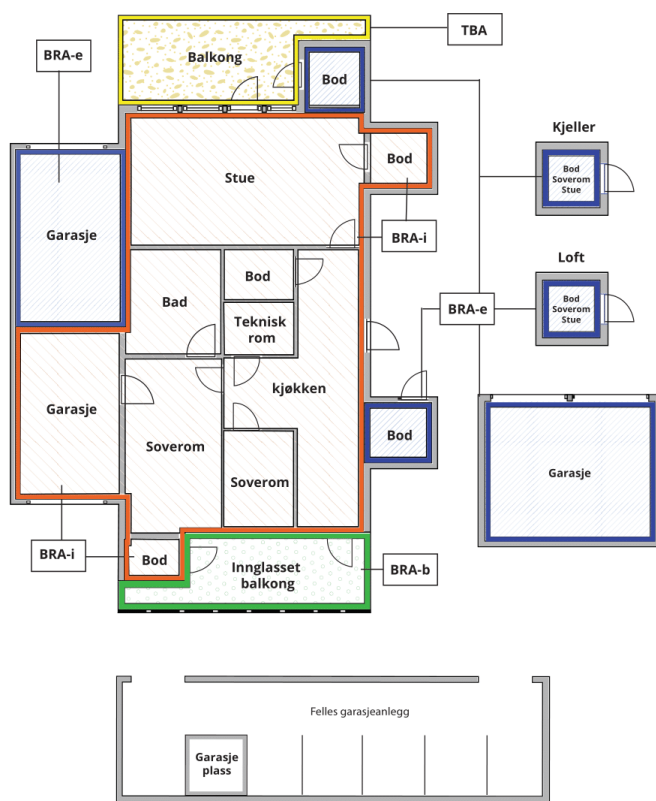
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

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

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

Bod i fellesareal som fremvist (medtatt i BRA-e):  
Kjellerbod: ca. 13 m<sup>2</sup>

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er forsøkt funnet tegninger på saksinnsyn.

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

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

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

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

## Matrikkeldata

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

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

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

### Om tomten

Felles eiet tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

### Felleskostnader - sameiet

4.651 pr. mnd.

### SEFRAK

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

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2019 | Skifteoppgjør |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

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

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

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

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