


Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)

 Olav Kyrres gate 6 D, 0273 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 732, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 22706-1063

Referansenummer: AS7053

Foretak: TILSTAND AS



TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

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.

Tilstand AS

Tilstand AS ble etablert i 2025 som en videreføring av Takstmann Ole Storvand ENK, startet i 2020. Foretaket bygger på kompetanse fra tømmerfaget med mesterbrev og takseringsutdanning. Det legges vekt på kvalitet i alle ledd, uavhengighet og god yrkesetikk.

I Tilstand AS holder vi oss løpende oppdatert gjennom årlige kurs og fagseminarer. Slik sørger vi for å levere rapporter basert på faglig forankrede vurderinger og bransjestandard.

Tilstandsrapportene utarbeides etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600. Rapportene skal gi en nøktern og forståelig beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet. Vårt mål er å levere grundige rapporter med tydelig og lettlest informasjon.

Vi jobber aktivt med å formidle resultatet av observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Skulle det likevel være forhold i rapporten som fremstår som uklare, er leseren velkommen til å ta kontakt.

Vi bistår gjerne med forklaring og veiledning.



Rapportansvarlig

Ole Storvand
Uavhengig Takstingeniør
post@tilstanden.no
921 65 120

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Leiligheten ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.
Leiligheten er tilknyttet Boligsameiet Frognerkilen Terrasse.
Sameiet består av 49 seksjoner og har felles tomteareal.

Boligbygg fra 1980 over 4 etasjer samt kjeller.
Bygningen har støpt gulv av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur.
Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.
Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og panel.
Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp.

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje.
Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.
Leiligheten består av entré/gang, to bad, to soverom,
garderobrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Vinduer og ytterdører:
Leiligheten har vinduer fra byggeår.
Vinduer med karm av treverk og 2-lags isolerglass.
Slett entredør fra byggeår med brannklasse B30.
Balkongdører med trekarm og 3-lags isolerglass fra 2022.

Bad:
To badrom fra 2022.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2022.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulv på bad.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Synlige vannledninger av typen rør-i-rør.
Stoppekraner bak inspeksjonsluke på bad.
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke for avløpsrør i kjeller.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg:
Leiligheten har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Skap med automatsikringer i trappegang.

Balkong og bod:
Utgang fra stuen til balkong.
Egen utebod på balkongen ved stuen.
Utgang fra soverom 1 til innglasset balkong.
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

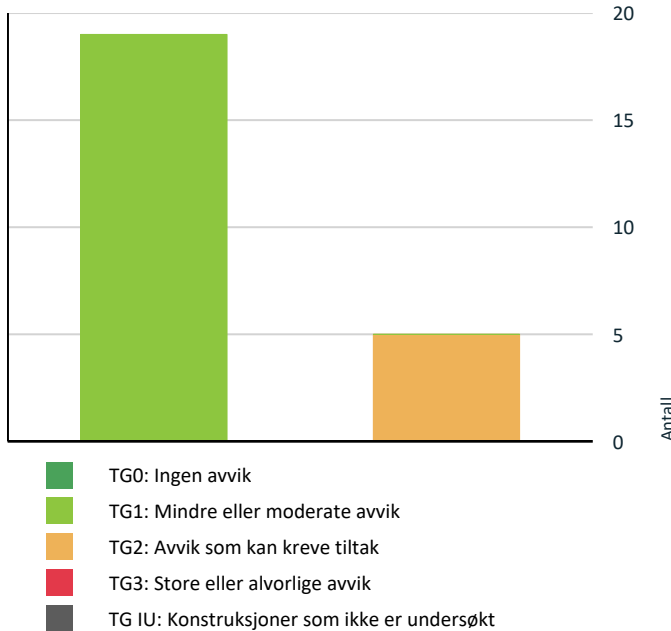
Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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 (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

Byggeår

1980

Anvendelse

Boligformål

Kommentar

Jf. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iht. bransjestandard har isolerglass en usikker fremtidig funksjon etter 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindusglassene har nådd en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppbrukt.

Eldre vindusglass har normalt redusert isolasjonsevne. Dette kan føre til varmetap, kulderas og økt risiko for innvendig kondens.

Utskiftning bør vurderes i årene som kommer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør fra Svensk Dörrteknik AB. Døren er fra 1979, har slett dørblad med kikkehull og brannklasse B30.

Balkongdører med 3-lags isolerglass fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédøren er relativt gammel (47 år). Det er registrert enkelte kosmetiske avvik på dørbladet på siden som vender ut mot oppgangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling/vedlikehold av døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til delvis overbygget, sydvendt balkong på 14 m².

Balkongkonstruksjon av betong og stål fra byggeår.

Alderen og tilstand på det underliggende tettesjiktet er ikke kjent.

Gulvflate belagt med terrassebord.

Rekkverk av stål og glass. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,00 meter.

Balkongen har elektrisk markise.

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse

Utgang fra soverom 1 til innglasset balkong på 9 m².

Balkongkonstruksjon av betong og stål fra byggeår.

Gulvflate belagt med teppe. Teppet er lagt direkte på trelemmer/terrassefliser av treverk.

Rekkverk av stål. Rekkverkshøyden (fra overkant gulv til vinduskarm) ble målt til ca. 0,91 meter.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger av malte slette flater og tapet.
Himlinger av malte slette flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskiller av betong fra byggeår.
Det ble utført målinger av etasjeskillet med nivålasere. Det ble gjort søk etter lokale skjevheter, samt enkel test av stivhet.
Det ble utført måling på soverom 1 og i stue/kjøkken.

Bes merke at målingene utføres rundt eksisterende møbler og innredning på befaringstidspunktet.
Oppgitte nivåforskjell representerer derfor ikke nødvendigvis de største målbare avvikene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved kontrollmålinger med nivålasere registrert enkelte skjevheter:

På soverom 1 ble det målt ca. 5 mm lokalt avvik innenfor 2 meters avstand.
I stue/kjøkken ble det målt ca. 18 mm lokalt avvik innenfor 2 meters avstand.

Skjevheter anses som normalt forekommende i eldre bygg.
Årsaken til de målte skjevhetene er ikke nærmere vurdert eller undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De målte skjevhetene trenger i utgangspunktet ingen utbedring per dags dato.
Bruker skal være klar over at skjevheter kan medføre knirk i gulvflater, utfordringer ved møblering og montering av innredning.
Det kan også påvirke arbeider ved rehabilitering, f. eks ved gulvlegging - som ofte krever helt plane flater.

Dersom man ønsker bedre planhet og forbedret tilstandsgrad, må det påregnes oppretting av gulvflatene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har slette innerdører.
Skyvedør ved bad 1.

Både kosmetisk tilstand og funksjon er vurdert som tilfredstillende.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2022, oppusset i regi av tidligere eier.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

Malt slett flate i himling med integrerte downlights.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble målt fall mot sluk på badegulvet.

Forskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 32 mm. Avstanden ble målt til ca. 3,35 meter.

Lokalfall i dusjsonen ble målt til ca. 10 mm i en avstand på ca. 85 centimeter fra sluket.

Dette er vurdert som tilfredstillende med tanke på avrenning/fall mot sluk.

Til informasjon:

Iht. TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter.

Unntaket er mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Høyden har betydning for rommets evne til å holde igjen vann ved en eventuell lekkasje.

På dette badet er det ikke synlig oppbrett av membran ved døren. Dermed lar det seg ikke gjøre å måle hva slags høyde som er oppnådd.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Membran/tettesjikt fra 2022. Tettesjiktet ligger i sin helhet skjult i gulv og bak flislagte vegger.

Tilstandsgrad 1 settes på grunn av alderen på tettesjiktet, fremlagt dokumentasjon fra utførende samt mangel på åpenbare avvik.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Heldekkende servant med 1-greps armatur.
Speil på vegg over innredningen.
Åpen dusjsone med integrerte armaturer (regndusj og hånddusj).
Frittstående badekar. Vegghengt badekarsarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget systernekkasse.
Opplegg for vaskemaskin i skap.

Til informasjon:

Det ble registrert mindre avskalling/lokal skade i hjørnet på servantinnredningen.
Innredningen fungerer med avviket. Tiltak anses ikke som nødvendig.

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har tilluft via spalte ved dør og mekanisk avtrekk i vegg.

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført kontroll i tilliggende konstruksjoner under befarings. Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade. Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet tas gjerne i tilknytning til dusj- eller badekar, der direkte fuktbelastning på gulv og vegger er størst.

I dette tilfellet lot ikke undersøkelsen seg gjennomføre fordi veggen bak dusj- og badekar vender mot kjøkken med fast innredning. Øvrige vegger grenser mot tilstøtende bad og/eller leilighetens yttervegg. Våtrommet ble i steden kontrollert med egnet fuktmåleverktøy (Protimeter MMS 3) på innvendige overflater. Det ble ikke registrert avvik.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2022, oppusset i regi av tidligere eier.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

Malt slett flate i himling med integrerte downlights.

LEILIGHET > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble målt fall mot sluk på badegulvet.

Forskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 25 mm. Avstanden ble målt til ca. 2,65 meter.

Lokalfall i dusjsonen ble målt til ca. 15 mm i en avstand på ca. 85 centimeter fra sluket.

Dette er vurdert som tilfredstillende med tanke på avrenning/fall mot sluk.

Til informasjon:

Iht. TEK17 skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter.

Unntaket er mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Høyden har betydning for rommets evne til å holde igjen vann ved en eventuell lekkasje.

På dette badet er det ikke synlig oppbrett av membran ved døren. Dermed lar det seg ikke gjøre å måle hva slags høyde som er oppnådd.

LEILIGHET > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjen med synlig klemring.

Membran/tettesjikt fra 2022. Tettesjiktet ligger i sin helhet skjult i gulv og bak flislagte vegger.

Tilstandsgrad 1 settes på grunn av alderen på tettesjiktet, dokumentasjon fra utførende og mangel på åpenbare avvik.

LEILIGHET > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning.

Heldekkende servant med 1-greps armatur.

Speil på vegg over innredningen.

Dusjone avgrenset av innfellbare glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Vegghengt toalett tilkoblet innebygget siternekkasse.

Synlig drenering på vegg ved siden av toalettet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via spalte ved dør og mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

LEILIGHET > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført kontroll i tilliggende konstruksjoner under befarings. Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade. Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet tas gjerne i tilknytning til dusj- eller badekar, der direkte fuktbelastning på gulv og vegger er størst.

I dette tilfellet ble det ikke utført ny hulltaking, men benyttet eksisterende 73 mm inspeksjonshull fra forrige omsetning. Det ble ikke registrert avvik i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

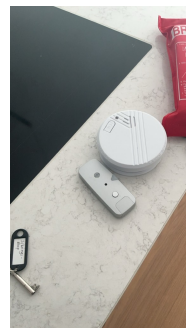
KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot stuen.
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2022.
Benkeplater av stein.
Nedfelt oppvaskkum med 1-greps armatur.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Komfyrvakt ved platetopp og automatisk lekkasjevarsler i benkeskap under oppvaskkum.



LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en platetopp med integrert avtrekk og kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har avtrekksløsning med kullfilter. Et kullfilter kan fjerne matos og lukt, men ikke fuktig luft. Den fuktige luften sirkuleres tilbake i rommet via gjennomføring/rist i sokkel. Det er ikke separat avtrekksmulighet fra kokesonen eller i rommet forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksløsningen kan føre til økt fuktbelastning i leiligheten. Det bør undersøkes om det er mulig å få etablert avtrekksmulighet fra kokesonen som kan føre fuktig luft ut av leiligheten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har synlige vannledninger av typen rør-i-rør.
Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert i nisje på bad 1.
Av fremlagt dokumentasjon fremgår det at systemet er fra 2022.
Stoppekraner bak inspeksjonsluke på vegg.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.
Sluk på begge bad ble byttet i forbindelse med renovering i 2022.

Ingen avvik ble registrert ved tapping av armaturer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Effekten avhenger av aktiv lufting via vinduer/dører.

Løsningen er normal gitt byggets alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. Effekten er mindre effektiv og/eller mindre forutsigbar enn mekaniske/balanserte ventilasjonsløsninger.
Ventilasjonseffekten vil variere med blant annet årstid, temperatur og trykkforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ønsker man mer effektive og forutsigbare løsninger, må det påregnes tiltak.

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern og strømmåler er plassert i trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg (hovedsakelig skjult).

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.
1980 Installert byggeår. Betydelig oppgradert etter det.
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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Selger er ikke kjent med avvik som må utbedres. Det ble heller ikke registrert åpenbare avvik under befaring. Fordi det ikke er kjent når det sist ble utført tilsyn av boligens elektriske anlegg, anbefales det på generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Entrédøren har B30-klassifisering.

Leiligheten har et 6 kg ABC-pulverapparat fra 2023.
Pilen på manometeret står på grønt.

Det er røykvarslere i leiligheten.

På kjøkkenet er det komfyrvakt og brannteppe.

Rømningsvei via entrédør til felles trappegang. Alternativt via innglasset balkong med luke i skillevegg til naboseksjon.
Tredje alternativ er via balkongen ved stuen. Dette krever stigebil.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dette gjelder rekkverket på den innglassede balkongen når vindusfeltet skyves til siden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak er ikke påkrevet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

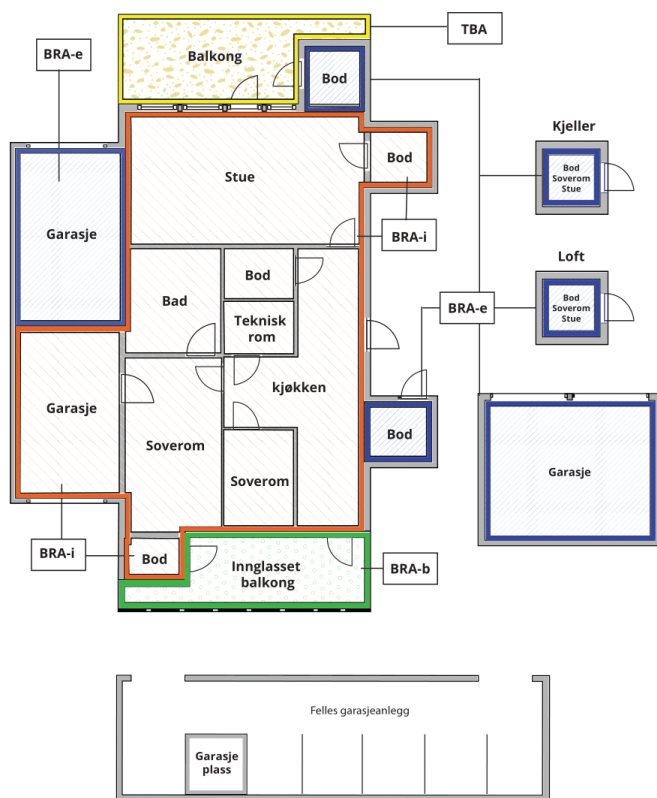
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	99	2		101	14
Kjeller		2	9	11	
SUM	99	4	9		14
SUM BRA	112				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren. Boden ble oppmålt til 2 m² (BRA-e).

Utgang fra stuen til sydvendt balkong på 14 m² (TBA).
Adkomst til bod på balkongen. Boden ble oppmålt til 2 m² (BRA-e).

Utgang fra soverom 1 til nordvendt, innglasset balkong på 9 m² (BRA-b).

Takhøyder er på tilfeldige plasser i rommene oppmålt til:

Entré/gang: 2,38 meter
Bad 1: 2,22 meter
Bad 2: 2,22 meter
Soverom 1: 2,39 meter
Soverom 2: 2,38 meter
Stue/kjøkken: 2,15-2,37 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022/2023: Innvendig oppussing.
2022: Nye bad og nytt kjøkken.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter avdekket under befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Ole Storvand	Takstingeniør
	Robert Brankovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	732		24	7710 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Olav Kyrres gate 6 D

Hjemmelshaver

Halvorsen Martine, Brankovic Robert

Boligselskap

Boligsameiet Frognerkilen
Terrasse

Forretningsfører

Asker og Bærum
Boligbyggelag BA

Organisasjonsnr

979452896

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke gjennomgått. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for området/eiendommen.

Om tomten

Felleseiet tomt på 7 710 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring	04.11.2024	Fra Proff Elektriker AS	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	22.12.2022	Fra Evig Elektro AS	Gjennomgått	6	Nei
Samsvarserklæring	01.06.2016	Fra Driftsleder Elektro AS	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: 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 hammerелеktrode 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 slitasje: 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](#)