


Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)

 Oscars gate 8 A, 0352 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 212, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 22706-1061

Referansenummer: ZT1365

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 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 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 Sameiet Oscarsgt 6/8.
Sameiet består av 70 seksjoner og har felles tomteareal.

Boligbygg fra 1940 over 7 etasjer samt loft og kjeller.
Bygningen har støpt gulv av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur.
Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.
Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
Yttertak i valmtaksform, utvendig tekket med plater.

Leiligheten ligger i byggets 5.etasje.
Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis.
Leiligheten består av entré/gang, bad, to soverom,
kjøkken og stue med åpen kjøkkenløsning.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer med trekarm og 2-lags isolerglass fra 1987/2013.
Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Balkongdør med trekarm og 2-lags isolerglass fra 1987.

Bad:
Baderom fra 2013.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2013.

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 i fordelerskap.
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 kjøkkenet til vestvendt balkong.
Leiligheten disponerer en bod på loftet og to boder i kjelleren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

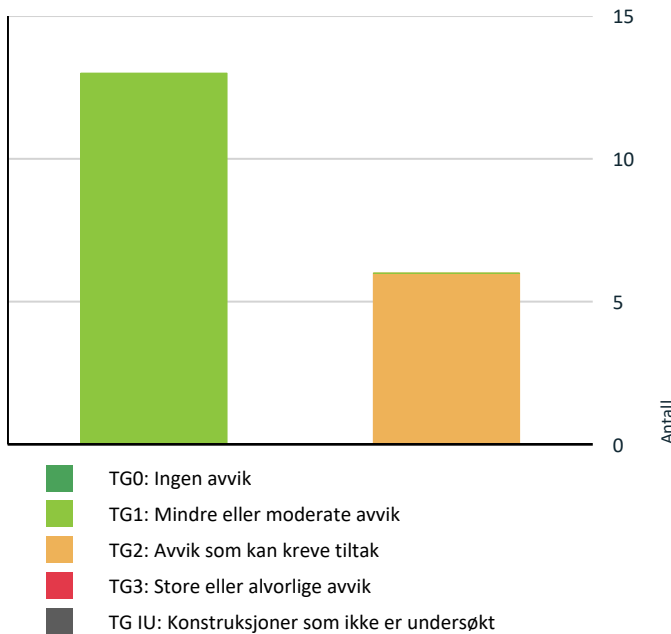
[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsningen er endret fra den opprinnelige byggemeldte plantegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ⚠ **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

Byggeår

1940

Anvendelse

Boligformål

Kommentar

Jf. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduet på kjøkkenet er fra 1987. Øvrige vinduer er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på kjøkkenet er relativt gammelt.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindusglasset har oppnådd en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppbrukt.

Det må derfor forventes redusert isolasjonsevne, kulderas og økt risiko for kondens.

Det må påregnes tiltak i tiden fremover.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør med karm av tre, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Ukjent alder på entrédøren.

Balkongdør med karm av tre og 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédøren har kontakt med dørkarm. Det er registrert slitasje på dørkarm og dørblad.

Balkongdøren er relativt gammel (39 år). Iht. bransjestandard har isolerglass en usikker fremtidig funksjon etter 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdørene har en relativt høy alder sett mot forventet brukstid.

Justering og overflatebehandling inngår som en del av forventet vedlikehold uansett alder.

På grunn av alderen og registrerte avvik kan det ikke utelukkes behov for utskiftning i årene som kommer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkkenet til vestvendt balkong på 5 m².

Balkongkonstruksjon fra 1987 (jf. fremlagt ferdigattest).

Gulvflate belagt med terrassefliser.

Rekkverk av stål og plater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 meter.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Flislagt gulv i entré/gang. Øvrige gulvflater belagt med parkett.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.

Til informasjon:

Innvendige overflater ble oppusset i 2013 i regi av tidligere eier (totaloppussing).

Nåværende eier har lagt fliser i entré/gang, utbedret fuktskade i parkett (fra plante) og utført diverse overflatebehandling.

Malerforetak (Smartmaler Bygg AS) har malt himlingsflater i 2026.

Ingen avvik ut over normal bruksslitasje på gulv og veggflater ble registrert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskiller av betong fra byggeår. Det ble utført målinger av etasjeskillet med nivålaser. Det ble gjort søk etter lokale skjevheter. Det ble utført lokale målinger over 2 meters avstand på soverom 1 og i stuen uten registrerte avvik av betydning:

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca. 7 mm på soverommet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca. 6 mm i stuen.

Bes merke at målingene utføres rundt eksisterende møbler og innredning på befaringstidspunktet.

Oppgitte nivåforskjell representerer derfor ikke nødvendigvis de største målbare avvikene.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted med glassdør i stuen.

Nisje for vedlagring under peisovnen.

Ubrennbar plate av glass på gulvet foran ildstedet.

Ingen åpenbare avvik ble registrert.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører.

Både kosmetisk tilstand og funksjon ble vurdert som tilfredstillende.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2013, oppusset i regi av tidligere eier.
Aktuell byggeforskrift: TEK10.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malt slett flate i himling med 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. 35 mm.
Avstanden fra sluk til dørterskel ble målt til ca. 2,10 meter.
Lokalfall i dusjsonen ble målt til ca. 17 mm i en avstand på ca. 85 centimeter fra sluket.

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

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjen med synlig klemring og mansjett.
Membran/tettesjikt fra 2013.
Tettesjiktet ligger skjult i gulv og bak flislagte vegger.

Tilstandsgrad 1 settes på grunn av alderen på tettesjiktet og mangel på åpenbare avvik.



Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Plassbygget servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med 1-greps armatur.
Dusjhjørne avgrenset av innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget systerne.
Opplegg for vaskemaskin i nisje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dreneringsløsning fra innebygget systerne.
Hensikten med drenering er å raskt kunne synliggjøre eventuelle lekkasjer fra systernekassen.
Det lar seg ikke verifisere hvordan eventuelle lekkasjer fra systernekassen er forutsatt synliggjort uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Dersom lekkasjer ikke synliggjøres som forutsatt, kan lekkasjevann bli stående skjult og føre til oppfukning og skade på omsluttende konstruksjoner.
Forholdet kan undersøkes nærmere av fagkyndig ved demontering og inspeksjon bak trykkplate.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via spalte ved dør. Avtrekk via elektrisk styrt vifte i himlingen.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført kontroll i tilliggende konstruksjoner under befarung. 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 det er et pipeløp og ildsted på veggen direkte bak dusjarmaturet. Øvrig sone ligger mot kjøkkenet som har fastmontert innredning.

Våtrommet ble i steden kontrollert med egnet fuktmåleverktøy (Protimeter MMS 3) på innvendige overflater. Det ble ikke registrert avvik.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning fra 2013 med slette fronter.
Benkeplate av kompositt.
Nedfelt oppvaskkum med 1-greps armatur.
Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap med frysedel.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke automatisk lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjevarsler og komfyrvakt som tiltak for å hindre utvikling av vann- og brannskader.



LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en integrert avtrekksventilator i himlingen over platetoppen.
Eksakt føringsvei er ikke kjent, men antas å være koblet på innvendig ventilasjonskanal.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har synlige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Fordelerskap for rør-i-rør-systemet med stoppekraner er plassert i vegg på bad (i nisje ved vaskemaskin).
Det er synlig drenering til siklemikk på vegg under fordelerskapet.

Det er ikke etablert kursfortegnelse i skapet. Dette anbefales å få utarbeidet.
Ingen åpenbare avvik ble registrert på installasjonen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.
Ingen åpenbare avvik ble registrert ved tapping av armaturer på bad og kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er etablert avtrekk fra bad og kjøkken.
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.
Det er ikke registrert dedikerte tilluftsmuligheter som f. eks spalter i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme med radiatorer.
Radiatorene er innebygget med avtakbare deksler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt alder på varmeanlegget er ikke kjent, men synlige komponenter fremstår som relativt gamle.
Eldre anlegg har økt sannsynlighet for slitasje på radiatorer, ventiler, koblinger og øvrige deler av systemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av høy alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer, behov for vedlikehold og/eller utskifting av komponenter.
Eldre systemer kan også ha lavere energieffektivitet.

Det må påregnes tiltak ved tegn til rust, lekkasje eller mangelfull varmeavgivelse.

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 bygningsakkyndig 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 og strømmåler er plassert i vegg på soverom 1.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-tilsyn i 2022 (avsluttet tilsynssak uten åpne avvik).

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Entrédøren har B30-klassifisering.

På soverom 2 står det et 6 kg ABC-pulverapparat fra 2011. Det er utført service på apparatet 02/2026. Neste service: 02/2036.

Det er montert røykvarsler i himlingen i entré/gang.

Rømningsvei via entrédør til felles trappegang. Alternativt via balkong. Rømning via balkong forutsetter stigebil.

Til informasjon:

Det er rømningsvei fra badet via dør til felles, innvendig branntrepp. Døren er per i dag dekket med tynne bygningsplater som kun er stiftet på plass for rask demontering ved behov. Platen er delt horisontalt med skjøt over benkeplaten, slik at man i ikke trenger å flytte vaskemaskin og benkeplate for tilkomst. Det er vurdert at leiligheten har to godkjente rømningsveier utenom døren på badet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

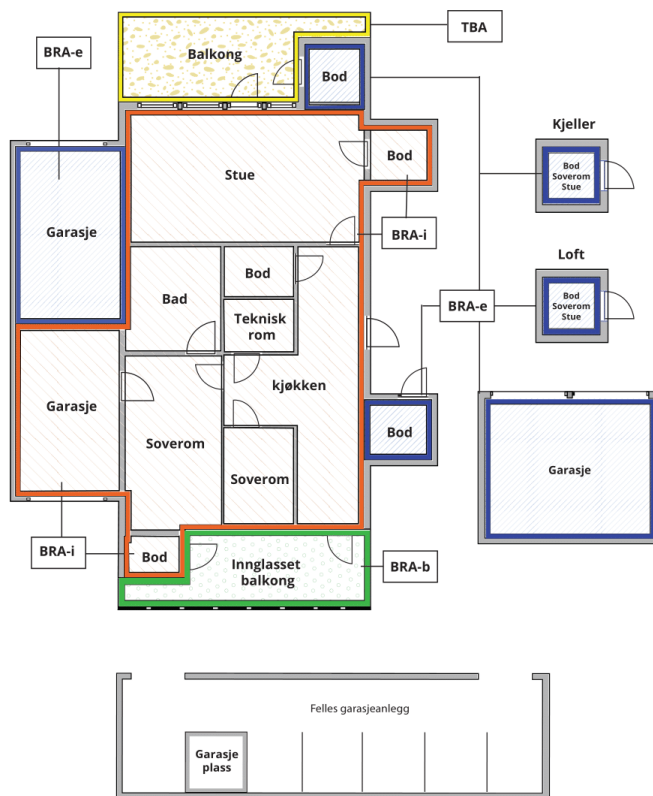
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 (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	79			79	5
Kjeller		3		3	
SUM	79	3			5
SUM BRA	82				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på loftet. Loftsboden var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringstidspunktet. Iht. forrige salgsoppgave har boden et gulvareal (GUA) på ca. 0,7 m² (avrundes til 1,0 m²). Det er skråtak i boden. Det er ikke kjent om arealet er måleverdig som bruksareal. Bodene er av den grunn ikke medtatt i arealoppstillingen.

Leiligheten disponerer også to boder i kjelleren på henholdsvis 1 m² og 2 m² (BRA-e). Boddørene er merket med nr. "21".

Takhøyder ble på tilfeldige plasser i rommene oppmålt til:

Entré/gang: 2,44 meter

Bad: 2,37 meter

Soverom 1: 2,45 meter

Soverom 2: 2,42 meter

Kjøkken: 2,47 meter

Stuen: 2,54 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har en utforming med buede vegger, kasser og skråstilte vegger. Det er også fastmontert innredning og innebygde radiatorer langs ytterveggene. Oppmåling er utført med håndverktøy (avstandslaser, tommestokk og målebånd) etter beste evne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen er endret fra den opprinnelige byggemeldte plantegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til selgers egenerklæring for informasjon.

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
28.5.2026	Ole Storvand	Takstingeniør
	Rasmus Thorsen Vengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	212		55	1641 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Oscars gate 8 A

Hjemmelshaver

Walter Hanna Katarina, Vengen Rasmus Thorsen

Boligselskap

Sameiet Oscarsgt 6/8

Forretningsfører

Oslo og Omegn
Boligforvaltning AS

Organisasjonsnr

978594832

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 1641 m², jf. Eiendomsverdi.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke gjennomgått.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026	Skjematur fra Gjensidige	Gjennomgått	7	Nei
Samsvarserklæring	03.06.2024	Fra Leithe Elektro AS	Gjennomgått	4	Nei
El-tilsyn	16.02.2022	Tilsynsrapport fra Elvia AS	Gjennomgått	1	Ja
Attest	18.11.1987	Ferdigattest balkonger og vinduer	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	27.08.1986	Plan- og fasade m/ balkong	Gjennomgått	4	Nei
Attest	26.01.1977	Ferdigattest utskiftning vinduer	Gjennomgått	2	Nei
Attest	14.02.1940	Ekspedisjons-Dokument	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	26.03.1935	Originale plantegninger	Gjennomgått	2	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.

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 tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspøving 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](#)

Andre bilder



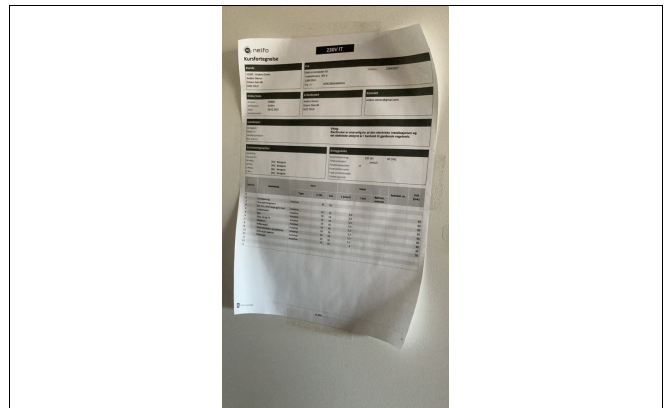
Sluk på bad



Fordelerskap for rør-i-rør



Sikringskap med strømmåler



Kursfortegnelse sikringskap

Sakstype	Periodisk inspeksjon
Saksnummer	5242216
Status	Lukket
Kontrolldato	16.02.2022
Målnummer	7359992893423313
Dokumentdato	28.05.2026

Tilsynsrapport

Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten. Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Avvik

Et avvik er en feil på det elektrisk anlegget som **må utbedres** fordi feilen avviker fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Følgende lokasjoner har ett eller flere avvik:

Sikringsskap

1. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern.
Status: Lukket

Stue

2. Stikkontakt manglet jordforbindelse.
Status: Lukket

Soverom

3. Stikkontakt manglet jordforbindelse.
Status: Lukket

Gjesterom

4. Stikkontakt manglet jordforbindelse.
Status: Lukket

Kjøkken

5. Stikkontakt manglet jordforbindelse.
Status: Lukket