


Tilstandsrapport

 Eierseksjon

 Kingos gate 9, 0457 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 219, bnr. 133, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 11256-2218

Eiendomsverdi ref nr: EJ9895

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 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

Boligen er bygget i 1971.
Nytt kjøkken i 2004. Eldre bad.
Boligen har et generelt behov for oppussing.

Eierseksjon - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i mur/betong. Fasader med teglstein.
Flatt tak tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner.
Vinduer fra byggeår og fra 1996.
Finé entrédør. Brann- og lydklassifisert. Ny i 1989.
Balkongdør med isolerglass. Dør fra byggeår.
Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca. 6 m². Betongdekke belagt med plastfliser.
Kjellerbod på ca. 2,4 m²
Kjellerbod på ca. 2,6 m²
Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Malt glassfiberstrie, malt tapet og malte flater på vegger. Malte himlinger.
Etasjeskillere i betong.
Malte glatte dører.
Finé dør med glassfelt mellom entré og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
60 cm servant med underskap. Dusjkabinett med glassvegger.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulv med fliser og varmekabel (ikke funksjonstestet). Malte flater på vegger.
Eldre bad. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum i stål. Frittstående komfyr, opplegg for 45 cm oppvaskmaskin.
Nytt kjøkken i 2004 iflg. tidligere prospekt.
Avtrekksvifte med utkast til friluft. Eldre vifte.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC med servant og gulvstående toalett.
Gulv med fliser og varmekabel (ikke funksjonstestet). Malt tapet på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegg med kobberør. Stoppekran i kjøkkenbenken (til kaldtvann i kjøkken og til varmtvann i hele leiligheten) og i toalettrommet (til kaldtvann på bad og WC).
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken, bad og WC. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).
Varmtvannsbereder på 120 l. fra 2004 plassert i kjøkkenbenken.

Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

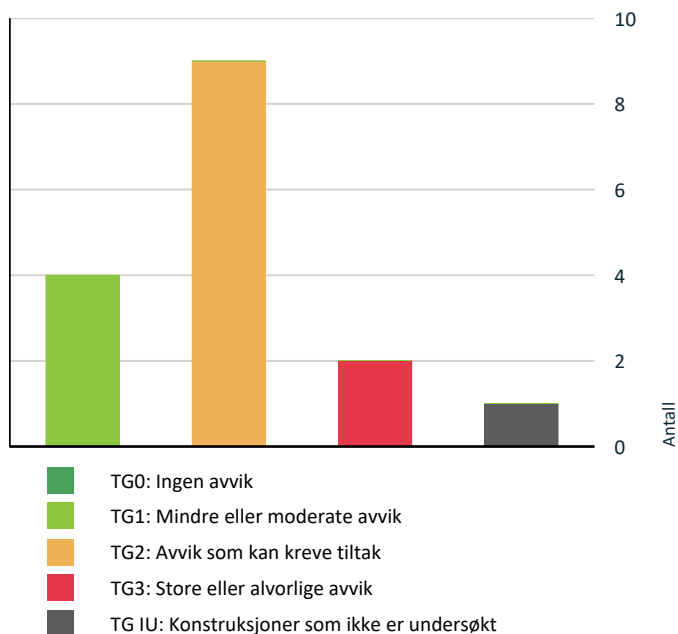
[Gå til side](#)

Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

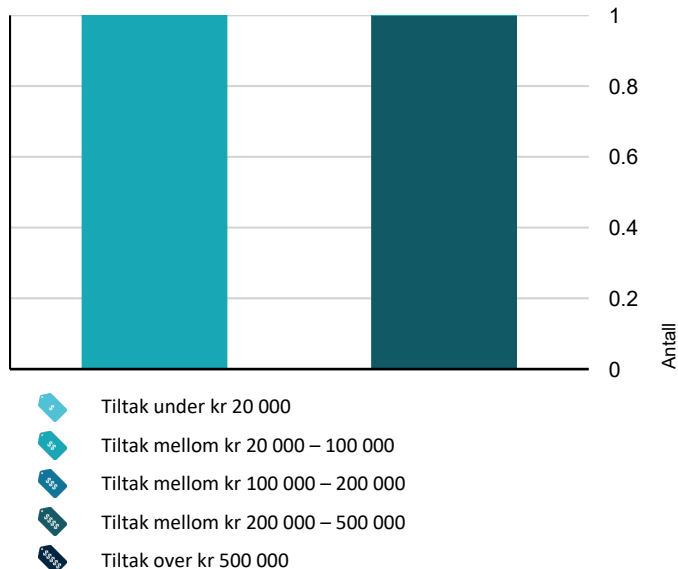
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre overflater. Parketten i kjøkkenet er fuktskadet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt.

Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m. Værslitt treverk.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.
Balkongdør med noe værslitt treverk. Mer enn halvparten av forventet brukstid for isolerglasset er oppbrukt.

Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.
Benkeplaten er skadet.

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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](#)

Balkongrekkverket er målt til 0,9 m. Dagens krav er 1 m.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på opp mot 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Eldre dører. Noe bruksslitasje/bruksmerker.
Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Eldre røropplegg.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår

1971

Kommentar

Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner.
Vinduer fra byggeår og fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m. Værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Finé entrédør. Brann- og lydklassifisert. Ny i 1989.
Balkongdør med isolerglass. Dør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.
Balkongdør med noe værslitt treverk. Mer enn halvparten av forventet brukstid for isolerglasset er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entréøren fungerer med dette avviket.
Utskifting av balkongdøren anbefales.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca. 6 m². Betongdekke belagt med plastfliser.

Eldre balkong med normal slitasje. Balkonggulvet er ikke inspisert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for boligblokken er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

⚠ TG 3 Overflater

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv. Malt glassfiberstrie, malt tapet og malte flater på vegger. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater. Parketten i kjøkkenet er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppussing anbefales.

Parketten i kjøkken/stue må byttes.

Kostnadsestimatet gjelder kun bytte av skadet parkett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skadet parkett i kjøkkenet

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på opp mot 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Finert dør med glassfelt mellom entré og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører. Noe bruksslitasje/bruksmerker. Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing/bytte av dører anbefales.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

60 cm servant med underskap. Dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Gulv med fliser og varmekabel (ikke funksjonstestet). Malte flater på vegger. Eldre bad. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt.

Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum i stål. Frittstående komfyr, opplegg for 45 cm oppvaskmaskin.

Nytt kjøkken i 2004 iflg. tidligere prospekt.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Benkeplaten er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing anbefales.

Benkeplaten bør byttes.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

Eldre vifte. Det er ukjent om viftens utkast er i samsvar med sameiets regler. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

3. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC med servant og gulvstående toalett.
Gulv med fliser og varmekabel (ikke funksjonstestet). Malt tapet på vegger.

Eldre toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg med kobberør. Stoppekran i kjøkkenbenken (til kaldtvann i kjøkken og til varmtvann i hele leiligheten) og i toalettrommet (til kaldtvann på bad og WC).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Full utskifting til røropplegg med dagens standard anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken, bad og WC. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 l. fra 2004 plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utbedringer/utskifting anbefales. Tiltakene bør sees i sammenheng med skader på gulvet i kjøkkenet. Ytterligere undersøkelser bør utføres ifbm. utskifting av gulvet og oppussing av kjøkkenet.

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 og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

6. 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 Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

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 bygnings sakkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Balkongrekkverket er målt til 0,9 m. Dagens krav er 1 m.

Konsekvens/tiltak

- 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?

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

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



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 boden
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

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	54			54	6
Kjeller		5		5	
SUM	54	5			6
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, wc, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,48 m

Kjellerbod på ca. 2,4 m²

Kjellerbod på ca. 2,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Geir Csisar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	133		9	502.8 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Kingos gate 9

Hjemmelshaver

Ole Petter Endresen

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Boligselskap

Sameiet Kingos gate 9

Eierandel

2 / 28

Forretningsfører

Regnskapsfører er: OBOS
Eiendomsforvaltning AS, tlf.
22 86 59 99

Organisasjonsnr

997971914

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms eierseksjon beliggende på Ila/Alexander Kiellands plass i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 502,8 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bebyggelse.

Denne boligen ligger i 3. etasje i en boligblokk over 4 etasjer pluss underetasje og kjeller.

Standard

Boligen er bygget i 1971. Nytt kjøkken i 2004. Eldre bad.

Parkett og fliser på gulv. Malt glassfiberstrive, malt tapet og malte flater på vegger. Balkong.

Boligen har et generelt behov for oppussing.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.