

Tilstandsrapport



📍 Smedgata 34, 0651 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 311

Andelsnummer 175

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 20463-2593

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DM1751

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



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.

Medlem av



Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng



Truls Herman Tofteng

Uavhengig Takstingeniør

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Byggeår: 1964

Bygningen er beliggende i Smedgata 34 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig

Bygningen har heis, trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

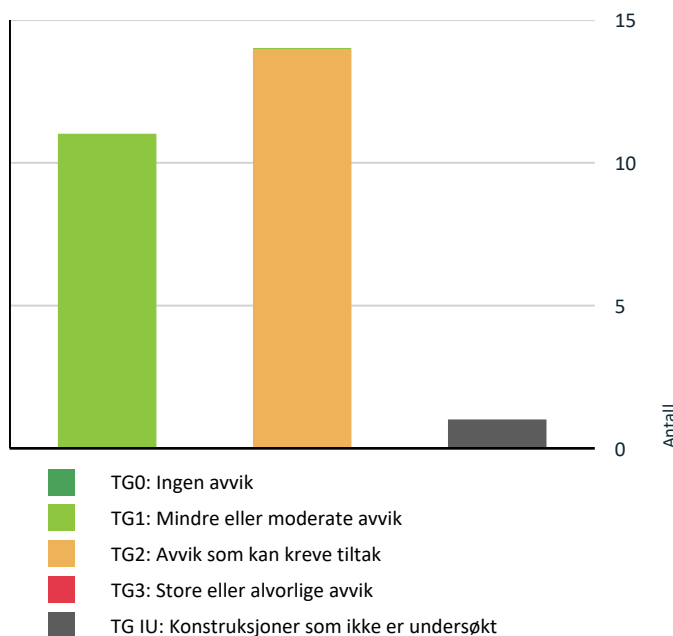
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Det er etablert kontor.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

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.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator) [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på en side av trappeløpet. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vindu

Beskrivelse

Vindu med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/35 dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør (skyvedør) med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014.

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt innglasset balkong på 3,9 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med behandlet betong og treheller. .

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 116 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med parkett, teppe og fliser.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje. Det er registrert noe hull i enkelte fliser, ikke vurdert som bomlyd.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis hakk, riper og glipper mellom gulvbord. Stedvis slipper teppe på kontor fra underlag.

Konsekvens/tiltak

- Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater, malt panel, plater og malt mur.
Himling med malt betong.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte riss i overflater og plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue, kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp med belegg i trinn.

Vær klar over noe bratt stigningsforhold i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på en side av trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper på en side kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Det anbefales montering av håndløper, så det er på begge sider.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Vær klar over smal bredde på dør inn til kontor.

Vurdering av avvik:

- Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av skadede dører og karmen for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I følge eier og tidligere prospekt ble badet pusset opp i 2004.

Dokumentasjon: Foreligger ikke.

Arbeid utført av: Ukjent.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert sprekker i fuger.
- Det er registrert sprekker i silikon og at silikon slipper fra overflater.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekken utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.
- Forholdet kan gi redusert tetthet i overganger og økt risiko for fuktinntrengning over tid. Fugene bør fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er registrert manglende fug rundt slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Ved oppussing av badet, påse at riktig fallforhold blir ivaretatt.
- Det bør etableres fug rundt slukrist for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader. Manglende fug kan føre til videre utvikling og skader på underliggende bygningsdeler.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er løstliggende banemembran under påstøp på gulv, synlig i sluk.

Det er ukjent tettesjikt på vegger.

Hjelpesluk av plast i dusjsonen og eldre soilsluk av plast under servantinnredning.

Det er målt høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel på ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Det er registrert sprekker mot skruer i underliggende banemembran ved klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom bruksvann. Det anbefales å gjennomgå gjennomføringene.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i banemembran ved klemring i sluk for å sikre tett overgang og hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Gjennomføring i dusjsonen



Hjelpesluk



Hovedsluk

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport



Papirtest

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (mur/betong).

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stål.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt integrert i ventilator, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

4 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Avtreksventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Det er kullfilterventilator over kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- I følge eier har borettslaget egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillers ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TOALETTROM

4 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater ellers.

4 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvstående toalett.

4 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom avtreksventil og spalte for tilluft under dør.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av kobberrør fra byggeår.

Interne stoppeventiler plassert, stoppeventiler er testet ved befarings.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Stoopeventiler

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra oppgraderinger gjennom levetid og fra byggeår.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre rørføringer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.
Vær klar over at eldre ventilasjonskanaler kan inneholde asbest.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befarings. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue, kontor og på begge soverom.

Radiator i stue fremstår skiftet i senere tid, ukjent når.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre:
Gården er fra 50-60 tallet, så det er muligens byttet flere ganger. Men det er totalrenovert og nytt hoved sikringsskap, med tilhørende nye jordfeil sikringer i felles skap for alle leiligheter i en gang.

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette:
Nei, aldri hendt på de årene vi har eid leiligheten.

Tilstandsrapport

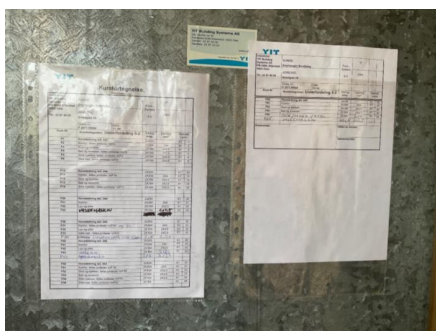
Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette:
Nei, ikke så langt jeg vet. Alt virker/ser normalt ut.

Eier opplyser:

Det ble utført enkel oppussing etter overtagelse da man ønsket å dele av kjøkken og få et soverom til. Nytt kjøkken ble også da satt inn. Ny hylle i tørkeskap på badet ble satt inn.

Elektrisk arbeid utført av en elektriker venn på det lille som måtte endres. På dette arbeidet foreligger det ikke samsvarserklæring. Derfor er det også besluttet å gjennomføre en NEK405-2-3 rapport.

Se vedlagt rapport.



Kursoverssikt



Sikringsskap

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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på en side av trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper på en side kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Det anbefales montering av håndløper, så det er på begge sider.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

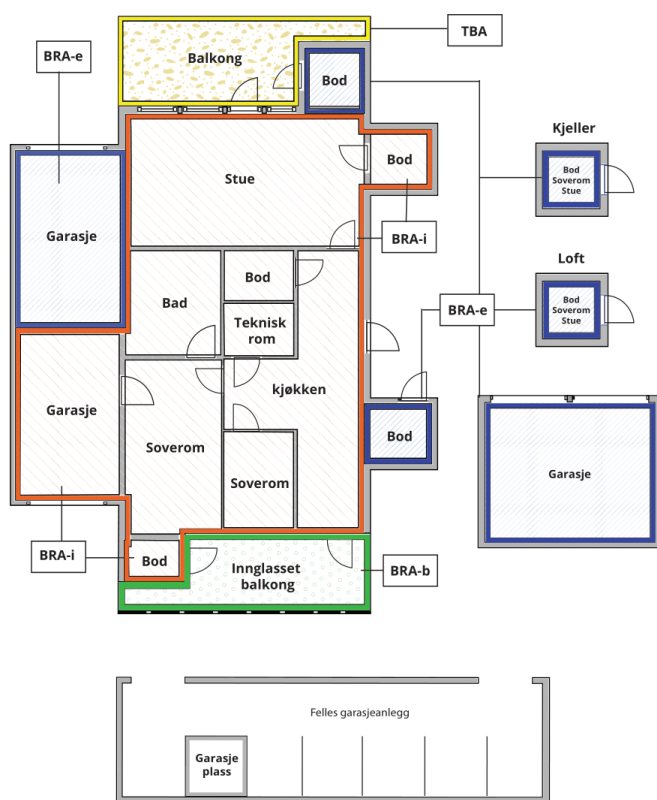
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 etasje	7			7			7
4 etasje	65		4	69		1	70
-1		4		4			4
SUM	72	4	4			1	81
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré		
4 etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, kott, toalettrom, bad, kjøkken, kontor		Innglasset balkong
-1		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

5 etase:

Takhøyde målt på tilfeldig sted i entré: 2,48m

4 etasje:

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,47m

Skap i -2 på 0,35 kvm. Skap er merket med: 455

Bod i -1 på 3,7 kvm. Bod er merket med: 455

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Det er etablert kontor.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2020. Laget soverom på spisestue og endret kjøkken(renovert). Ny hylle på bad og speilskap. Ingen dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Kim Breitenstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	311		0	4944.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedgata 34

Hjemmelshaver

Enerhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0508/ENERHAUGEN BORETTSLAG	948152525	H0508		Breitenstein Henrik Modahl, Breitenstein Kim, Breitenstein Marius Modahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

175

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	05.08.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	18.08.2026	
3	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*



Rapport av	<i>Jan Olimb</i>	Dato	17.08.2026
Utført av	Jan Olimb	Dato	14.08.2026

Tilstandskontroll

Leilighet

Smedgata 34, 0651 Oslo



Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon
Tvetenveien 164
0671 Oslo



Org.nr. 879296242
Tel. +47 41030090
[e-post. jan@g-o.no](mailto:jan@g-o.no)
www.gulbrandsen-olimb.no

Opplysninger om objektet som er evaluert					
Type objekt	Leilighet				
Data på enhet	Gnr. 230	Bnr. 311	Snr.	And nr.	Leil nr. H0508
Kommune	Oslo				
Adresse	Smedgata 34				
Post nr	0651 Oslo				

Utførelses nivå av el kontrollen
El kontrollen er utført etter analysenivå 1.

Tilstansgrader	Beskrivelse
TG 0 Ingen avvik	Det er ingen merknader. Dokumentert fagmessig utførelse samt material bruk og løsninger ihht til utførelses sted og tid.

TG 1 Mindre/moderat avvik	Som TG 0, men bygnings deler har slitasje uten tiltak anses nødvendig. Avvik eller mangler på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansetid. Gjenværende brukstid,
------------------------------	---

TG 2 Vesentlige avvik	Det foreligger ikke korrekt dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny, eller rehabilitert. Ref referansenivå. Kan være grunn til å overvåke anlegget/bygningsdeler for følgeskader og større skader. Fuktutsatte konstruksjoner uten dokumentasjon på korrekt utførelse. Må være inspeksjons muligheter. Kort gjenværende brukstid. Mangelfullt og feil utført. Mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
--------------------------	---

Gulbrandsen Olimb AS
Elektro Installasjon

Tilstandsgrad	Beskrivelse
TG 3 Store eller alvorlige avvik	Det er omgående tiltak som må utføres. Straks tiltak. Fare for liv og helse. Total funksjons svikt.

TGIU Ikke undersøkt	Brukes der hvor det ikke er tilkomst for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for korrekt utførelse. Kan være vesentlige feil og mangler samt konsekvenser og risiko. Behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik. Eks rivning av vegger og tak samt oppgraving/snørydding, eller annen dekning.
------------------------	--

Forkortelser lovverk	Beskrivelse av Hjemmelsgrunnlag/Lovverk
TLS	Tilsynsloven Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr gjeldende fra 1929
FEL	Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg
FEA	Forskrift om elektriske anlegg
FEU	Forskrift om elektrisk utstyr
FEK	Forskrift om kvalifikasjoner for elektro fagfolk
NS 3600	Norsk standard 3600 - Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Veiledning til NS 3600
NS 3424	Tilstandsanalyse av byggverk av september 2012
NS 3451	Bygningsdelstabellen
PLB	Plan - og bygningsloven

Undersøkelsesnivå / Analysenivå, NS 3424	Beskrivelse definisjon Analysenivå 1
	Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant dokumentasjon for oppgaven. Undersøkelse av hele eller deler av byggverket. Angivelse av årsak til avvik om mulig for TG2 og TG3. Foreslå tiltak for å redusere oppståtte konsekvenser eller å lukke avvikene der det er registrert TG2, TG3 og TGIU. Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser på nivå 2 eller 3.

Gulbrandsen Olimb AS
Elektro Installasjon

1. Innhold		
Nr.	Beskrivelse	Side
1.	Generelle opplysninger	1-4
2.	Sjekk liste	1-2
3.	Avviks logg	1
4.	Kommentarer	1
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Eier	
Navn	Kim Breitenstein
Adresse	Smedgata 34
Post nr.	0651 Oslo
Telefon	91174480
e-post	kim.breitenstein@bremo.org

Adresse objekt	
Navn	Kim Breitenstein
Adresse	Smedgata 34
Post nr.	0651 Oslo
Telefon	91174480
e-post	kim.breitenstein@bremo.org

Kontroll bedrift	
Navn	Gulbrandsen & Olimb AS Elektro Installasjon
Adresse	Tvetenveien 164
Post nr.	0671 Oslo
Telefon	41030090
e-post	jan@g-o.no
Godkjenning 2025 til 2035	Sertifikat nr: DNV-NN-20200 for NEK 405-2 og 3
Kontrollør	Jan Olimb

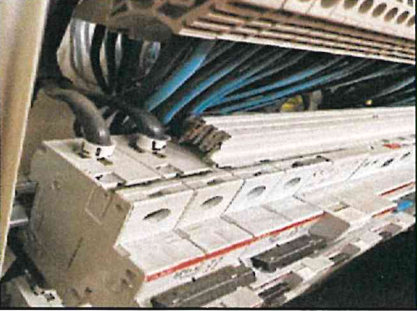
Undersøkelsesnivå / Analysenivå, NS 3424	Beskrivelse definisjon Analysenivå 2
Mer inngående gjennomgang av dokumentasjon, tegninger samt beskrivelser. Videre vil det bli mer omfattende registreringer og målinger for å klarlegge oppbygning og tilstand når symptomene eller formål tilsier dette. Undersøkelse av hele eller deler av byggverket. Konkluderende årsaks vurdering for TG2 og TG3. Kvalitativ risikoanalyse for fastsetting av konsekvensgrad KG og beskrivelse av risiko. Foreslå og prioritere tiltak der det er registrerte TG2, TG3 og TGIU. Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelse på nivå 3. Lage undersøkelsesplan for nivå 3 som vil kunne fastslå tiltak som er tilstrekkelig for å lukke avvik og som kan være grunnlag for detaljprosjektering.	

Undersøkelsesnivå / Analysenivå, NS 3424	Beskrivelse definisjon Analysenivå 3
Tilstandsanalyse av spesiell art som normalt bare omfatter utvalgte byggverk, deler av byggverk eller spesielle problemstillinger. Slik tilstandsregistrering innebærer særlig nøyaktige måle eller prøvemethodert og også eventuelle laboratorie prøving. Inkludert nødvendige fysiske inngrep, beregninger, verifisering mm. Undersøkelse av deler av byggverket. Konkluderende årsaks vurdering for TG2 og TG3. Kvalitativ eller kvantitativ risikoanalyse. Fastsetting av konsekvensgrad KG og beskrivende risiko. Fastslå tiltak som er tilstrekkelig for å lukke avvik der det er registrert TG2, TG3 og TGIU.	

Betegnelse for Konsekvensgrader	Beskrivelse av konsekvensgrader
KG 0	Ingen konsekvenser
KG 1	Små og middels konsekvenser
KG 2	Vesentlige Konsekvenser
KG 3	Store og alvorlige konsekvenser

Beskrivelse	Kommentar			OK	Avvik
1. IK-system elektro					
Revisjon årlig av IK system					
Etablert avviks behandlings rutiner					
HMS ansvars oppgavs fordeling					
Risikovurdering og iverksetting av tiltak					
Nett type IT/TN/TT					
2. Hovedfordelinger					
Dokumentasjon					
Kursfortegnelser					
Merking					
Tavlerom låsbart					
Er branntetting komplett					
Er hovedfordeling berørings sikker					
Er tavlen ryddig og rengjort					
Sjekk av tilkoblinger og utstyr					
Er der varmegang i tavle/utstyr					
Test av JF brytere/varsler					
Målte verdier fase-fase og fase-jord	L1-L2				
	L1-L3				
	L2-L3				
	L1-Jord				
	L2-Jord				
	L3-jord				
3. Underfordelinger					
Dokumentasjon					X
Kursfortegnelser				X	
Merking				X	
Tavlerom låsbart				X	
Er branntetting komplett				X	
Er fordeling berørings sikker				X	
Er tavlen ryddig og rengjort				X	
Sjekk av tilkoblinger og utstyr				X	
Er der varmegang i tavle/utstyr				X	
Test av JF brytere/Varsler				X	
Målte verdier fase-fase og fase-jord	L1-L2	242V			
	L1-L3				
	L2-L3				
	L1-Jord	137V			
	L2-Jord	141V			
	L3-jord				
4. Jordingsanlegg					
Hovedjord tilkoblet	Nei				
Utjevningsforbindelser, Vann, Soil osv	Vann og avløp				
Jord i Stigeledning				X	

5. El utstyr	Kommentar	OK	Avvik
Sjekk av tilstand og funksjonstestet		X	
6. Materiell og kabel opplegg			
Sjekk av kabler og forlegningsmåte		X	
Sjekk for skjøteledninger		X	
7. El varme anlegg	Vannbåren varme		
Sjekk av montert utstyr			
Sjekk av tildekning			
Sjekk av støv og rengjøring			
Sjekk av defekt skadet utstyr			
8. Lys utstyr			
Sjekk av montert utstyr		X	
Sjekk av lyskilder		X	
Er det mørke lamper		X	
Er lamper skadet/ødelagt		X	
Er det støv/varmgang		X	
9. Utendørs anlegg			
Sjekk av utvendig utstyr som lamper		X	
Sjekk av annet utstyr		X	
Sjekk av kabel anlegg		X	
10. Provisoriske anlegg			
Sjekk av provisoriske anlegg			
11. Brannforebyggende tiltak			
Brannalarm anlegg		X	
Slukke apparater utplassert		X	
Sprinkel anlegg			
Brann skap/brannslange			
Vannalarm			
Vannalarm		X	
Kommentarer			
Kontinuitets målinger av stikk og utstyr		X	
Dokumentasjon			
Samsvarserklæring			X
Følgende prioritering på feil koder		TG nr	
Forskriftstridig og brannfarlige feil utbedres omgående		TG3	
Bør utbedres innen rimelig tid		TG2	
Følges opp og utbedres		TG1	
		TG0	
		TGIU	

Avviks nr. 001			
Sted/navn på feil	El tavle i utvendig gang	Feil kode	TG2
Avvik/feil	Endekappe monteres	Utbedret dato	17.08.2026
Kostnads overslag		Sum Kr.	
		Endekappe er montert	

Avviks nr. 002			
Sted/navn på feil	Balkong	Feil kode	TG2
Avvik/feil	Kabel ned til lampe festes	Utbedret dato	17.08.2026
Kostnads overslag		Sum Kr.	
		Kabel er festet	

Avviks nr. 003			
Sted/navn på feil	Soverom	Feil kode	TG2
Avvik/feil	Skjøteledning fjernes og fast opplegg monteres	Utbedret dato	17.08.2026
Kostnads overslag		Sum kr.	
		Skjøteledning er fjernet	

Kommentarer til el kontroll av leilighet i Smedgata 34 , 0651 Oslo

Det er avdekket noen mindre avvik under el kontrollen som det er vis til i avviks loggen.

AVVIKENE er rettet 17.08.2026 og merke med grønt