

TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE: SMELTEDIGELEN 6, 0195 OSLO

BOLIGTYPE: BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)

BYGGEÅR: 2014

BRA: 82 M²

BRA-I: 77 M²

BEFARINGSDATO: 21.10.2025

RAPPORTDATO: 21.10.2025

Rapporten er utarbeidet av:

Bygningssakkyndig Ole-Christian Storvand
TILSTAND AS
Org. nummer: 935 884 950

TILSTAND

post@tilstanden.no
+47 921 65 120
Strandveien 123, 1545 Hvitsten

Om tilstandsrapporten

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Forskriften stiller krav til hva den bygningssakkyndige skal undersøke og hvordan resultatet av observasjonene og undersøkelsene skal formidles. Forskriften angir også minstekrav til hvordan tilstandsrapporter skal utarbeides, herunder hvilke bygningsdeler som skal vurderes og hvilket undersøkelsesnivå som skal benyttes.

Rapportskjematuret og kriterier for fastsetting av tilstandsgrader bygger på anbefalinger fra bransjestandard NS 3600. Standarden er imidlertid ikke benyttet som en absolutt norm. Enkelte elementer fra standarden er utelatt, basert på en vurdering av kost-nytte, forskriftskrav og hva som anses som relevant for den bygningssakkyndiges vurderinger. Annen bygningsteknisk erfaring og forståelse ligger også til grunn, herunder forhold som har vist seg å ha høy klagefrekvens i praksis.

Rapportens hoveddel inneholder den bygningssakkyndiges vurderinger, systematisk fordelt på innvendige og utvendige forhold. For hver bygningsdel eller rom gis det en beskrivelse, etterfulgt av vurdering av eventuelle avvik. Dersom det ikke er registrert avvik av betydning, fremkommer ingen ytterligere tekst under den aktuelle delen. Etter rapportens hoveddel følger en samlet oversikt over bygningsdeler med tilstandsgrad 2, 3 eller TG IU. Avslutningsvis i rapporten gis utfyllende informasjon om blant annet arealmåling, vurderingsgrunnlag, referanseverk og øvrige premisser.

Det er viktig at rapporten leses i sin helhet. Ved kun å lese utvalgte deler, sammendrag eller avsnitt risikerer man gå glipp av vesentlige opplysninger som kan ha betydning for rapportens verdi som beslutningsgrunnlag i en bolighandel.

Ofte brukte begreper

I rapporten benyttes begreper som det kan være nyttig å kjenne til for å forstå vurderingene som er gjort. Forklaringene under gir en kort innføring i hva som menes:

Referansenivå: Nivået som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0). Dette betyr at bygningsdelen er feilfri.

Avvik: En tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvikene danner grunnlaget for fastsetting av tilstandsgrader.

Årsak: En forklaring på hvorfor et avvik har oppstått. Årsaken beskriver forhold som har ført til at tilstanden avviker fra referansenivået.

Konsekvens: En vurdering av hvilken betydning et avvik kan ha for bygningsdelens funksjon, sikkerhet eller brukstid. Konsekvensen sier noe om hvorfor avviket er viktig å merke seg.

Tiltak: Arbeider som foreslås for å håndtere et avvik eller redusere risiko. Begrepet benyttes for å unngå uklarheter knyttet til uttrykk som vedlikehold, oppussing, rehabilitering eller modernisering.

Forventet brukstid: Et anslag på hvor lenge en bygningsdel normalt kan forventes å fungere som tiltenkt før tiltak bør påregnes. Vurderingen baserer seg på faktorer som alder, materialtype, utførelse, eksponering for slitasje og hva som statistisk sett er forventet for tilsvarende konstruksjoner.

Ikoner

I rapporten benyttes enkle visuelle hjelpemidler som tegn og ikoner for å forbedre lesbarheten, blant annet det blå og hvite informasjonsikonet:



Blått og hvitt informasjonsikon:

Avsnitt markert med et informasjonsikon viser resultatet av målinger, som for eksempel fallforhold på badegulv og fuktmåling i konstruksjoner. Ikonet brukes også for å gi nyttig informasjon knyttet til et rom eller bygningsdel, som for eksempel alder på bygningsdel, fremlagt dokumentasjon o.l.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrader (TG) beskriver ulike bygningsdelers tilstand eller risiko i forhold til referansenivået. I denne rapporten synliggjøres TG 1, TG 2 og TG 3 med fargelagte ikoner etter prinsippet fra trafikklys: grønt, gult og rødt.

Ved fastsetting av tilstandsgrad 1 gis det normalt ingen utfyllende begrunnelse, siden dette innebærer at bygningsdelen er vurdert til å ha mindre eller moderate avvik uten behov for tiltak. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og 3 beskrives det årsak, konsekvens og tiltak. For bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gir den bygningssakkyndige i tillegg et sjablongmessig anslag på utbedringskostnader.



TILSTANDSGRAD 0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal i tillegg være mindre enn 5 år gammel, feilfri og det skal være lagt frem dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig.



TILSTANDSGRAD 1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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: VESENTLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring innen kort tid. Graden skal også brukes ved total funksjonssvikt, sammenbrudd, fare for liv og helse eller akutt behov for tiltak (strakstiltak).



TILSTANDSGRAD TG IU: IKKE UNDERSØKT

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. TG IU skal kun brukes unntaksvis. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt.

Viktig å vite om TG 2



En TG 2 er ikke ensbetydende med at bygningsdelen har et vesentlig avvik slik som skade, nedsatt funksjon eller feil utførelse. Tilstandsgraden benyttes også for å varsle om forhold forbundet med økt risiko. Dette kan for eksempel være bygningsdeler med høy alder sett opp mot forventet brukstid, konstruksjoner med erfaringsmessig høy skadefrekvens eller forhold som krever videre undersøkelser.

Hensikten er å gjøre leser oppmerksom på forhold hvor behovet for tiltak eller vedlikehold kan oppstå enten på kort eller lengre sikt, men hvor strakstiltak ikke er vurdert som nødvendig. Det er derfor påregnelig og normalt at flere bygningsdeler får TG 2 i brukte boliger over en viss alder.

Eksempelvis kan en 15 år gammel varmtvannsbereder få TG 2 selv om berederen på befaringstidspunktet fungerer som den skal. Dette skyldes at aldersforringelse og bruksslitasje øker risikoen for avvik og funksjonssvikt, selv om det ikke er mulig å si nøyaktig når eventuelle tiltak vil være nødvendig.

Tilstandsrapport – hoveddel

Eiendomsopplysninger

Type objekt: Borettslagsleilighet
Gate/vei-adresse: Smeltedigelen 6
Postnummer/sted: 0195 Oslo
Kommune: 301 Oslo
Gnr: 236 Bnr: 230 Fnr: 0 Snr: 1
Borettslag/Sameie/Aksjeselskap: Pelton Borettslag
Tomt (felles): 3 880,8 m²

Befaringsopplysninger

Befaringsdato: 21.10.2025
Meglerforetakets oppdragsnummer: 15251295
Hjemmelshaver/selger: Pehr Alexander Engdahl
Bygningssakkyndig: Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen: Pehr Alexander Engdahl
Utvendige snødekte flater: Nei
Utetemperatur: 8 °C
Rapportdato: 21.10.2025

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Pelton Borettslag, beliggende i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Borettslaget består av 135 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg fra 2014 over 7 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekking med membran/papp (taket er ikke besiktiget).

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer og balkongdør med karm av tre og 3-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiatorer og har balansert ventilasjon.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang (U1) med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg (i kjeller). Leiligheten disponerer også en bod i felles bodanlegg (samme plan).

Overordnet faglig vurdering

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og har gjennomgående standard fra byggeår. Det er kun registrert stedvis bruksslitasje på innvendige overflater. Det er ikke registrert bygningsdeler eller rom som krever utbedring eller strakstiltak. For mer detaljert informasjon vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene/rom i rapporten.

Areal

Aralet i denne rapporten er oppmålt etter prinsippene i NS 3940:2023. Det oppgitte arealet er beregnet basert på fysisk oppmåling gjort under befarings med enkle hjelpemidler, og det kan derfor avvike fra informasjon i tegninger, tidligere rapporter eller offentlige registre.

Arealmålingen omfatter alle måleverdige deler av boligen som var tilgjengelige på befaringsstidspunktet. Søylar, sjakter og liknende konstruksjoner som ikke er synlige, er ikke alltid mulig å måle.

Bruksareal

I rapporten deles bruksareal opp i følgende kategorier:

BRA-i (internt bruksareal): Areal inne i boenheten som tilhører boligen eksklusivt.

BRA-e (eksternt bruksareal): Areal som ligger utenfor boenheten, men som er tilknyttet denne (f. eks bod)

BRA-b (innglasset balkong): Areal på innglassede balkonger.

BRA (Totalt bruksareal): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (Terrasse- og balkongareal). TBA inngår ikke i bruksarealet.

Arealberegninger

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etasje	77	77	0	0	11
Kjeller (U2)	5	0	5	0	0
Totalt m²	82	0	5	0	11

Kommentar til areal

Bes merke: innvendige sjakter, vegger og søylar medregnes som BRA-i.

Utgang fra stuen til sydvestvendt balkong på 11 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 5 m² (BRA-e).

Leiligheten består av 77 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Til informasjon/generelt forbehold:

Det er ikke fremlagt byggetegninger (plantegning). Dagens innredning og bruk er derfor ikke kontrollert mot de sist godkjente tegningene fra kommunen. Dette har likevel ikke hatt betydning for oppmåling og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet. Se mer om areal og premisser bakerst i rapporten.

Våtrom (bad)

Baderom fra 2017.

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Malt, slett flate i himling med downlights.

Vegghengt servantskap.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speil og stikkontakt over servant.

Dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Vegghengt toalett med utenpåliggende susternekkasse.

Opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av typen rør-i-rør.

Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner er plassert i himling over dusjsonen.

Badet har synlige avløpsrør samt sluk av plast.

Avtreksventil i vegg og tilluftsspalte under dør.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate vegger - Overflate himling - Membran/tettesjikt - Sanitærutstyr, armaturer og innredning - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Slukets plassering - Fall til sluk



Høydeforskjellen fra overkant gulvflis ved dør til overkant slukrist er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med tanke på fall til sluk.



De prefabrikkerte baderomskabinene ble rehabilitert etter en reklamasjonssak mot utbygger i 2017.

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

● Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Badet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin. Det ble derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner. Det ble isteden utført et overflatesøk med fuktindikator inne på badets overflater. Overflatesøket ga ikke utslag for verdier som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår.

Benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med ett-greps armatur.

Belysning og stikkontakter under overskap.

Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget.

Vannrør av typen rør-i-rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Automatisk lekkasjevarsler i benkeskap under oppvaskkum.

Komfyrvakt over platetopp.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Innredning - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Avrenning og vanntrykk - Fuktmåling (overflatesøk med fuktindikator)



Det er foretatt overflatesøk med egnet fuktindikatorinstrument (Protimeter MMS 3) rundt utsatte områder på gulvet rundt kjøleskap og oppvaskmaskin slik det fremgår av forskriftens krav. Det ble ikke registrert tegn til forhøyede fuktverdier eller andre avvik (TG 1). Undersøkelsen er basert på stikkprøver på tilfeldige steder og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene.



Det er registrert mindre hakk og bruksmerker på kjøkkeninnredningen. Forholdet er samlet sett vurdert som et rent kosmetisk avvik og har ikke betydning for funksjon.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.
Slette innerdører samt innerdør med glassfelt mellom entré/gang og stue.
Skyvedørgarderobe med speilfronter i entré/gang.
Garderobeskap på soverom 1.
Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår med tilluft og avtrekk.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Overflate gulv - Overflate vegger - Overflate himling – Ventilasjon



Det er registrert stedvis bruks- og slitasjemerker på gulv og vegger. Forholdet er vurdert som normal bruksslitasje gitt alder på leiligheten. Tiltak anses ikke som nødvendig.



Det er et riss/sprekk i himlingsflaten i overgangen mellom stue og kjøkken. Forholdet er tidligere meldt inn til styreleder, og takstmann fra forsikringsselskapet har undersøkt forholdet. Det ble konkludert med at riss/sprekk skyldes setninger i bygget. For dokumentasjon må styreleder kontaktes, da selger ikke har skriftlig dokumentasjon. Overflatebehandling som sparkling/maling kan vurderes.

Etasjeskiller

Bygningen har etasjeskiller av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom målt: **Stue og soverom 1.**



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Etasjeskiller



Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter (lokalt avvik) ble målt til ca. 3 mm i stuen og ca. 2 mm på soverom 1. Målingene er foretatt på tilfeldige steder etter stikkprøvningsprinsippet, og ligger innenfor anbefalt nivå for tilstandsgrad 1 etter bransjestandard NS 3600.

Tekniske anlegg

Leiligheten har vannrør av typen rør-i-rør.
Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner er plassert i himling på bad.
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiatorer.
Inspeksjonsluke i vegg mot badet (fra stue-siden).
Leiligheten har balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk (felles anlegg).



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Stoppekraner – Vannbåren varme

Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:



Varmtvannsbereder

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann (fjernvarme). Fjernvarmesystemet er ikke undersøkt.



Ventilasjonsanlegg

Leiligheten er tilknyttet et felles ventilasjonsanlegg for bygget og har ikke eget aggregat. Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt.



Stakeluke

Leiligheten har ikke egen stakeluke for avløpsrør. I større boligbygg er stakelukene ofte plassert i fellesarealer i kjeller eller nedre plan. Stakeluken er ikke lokalisert eller undersøkt.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse av det elektriske anlegget:

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i entré/gang (inne i skyvedørgarderobe). Strømmåler og hovedsikring er plassert i underfordeling ved heis i trapp, og er merket med leilighetsnummer. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontroll av skjult anlegg. Den bygningssakkyndige er ikke elektrofagkyndig, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner, fremlagt dokumentasjon og informasjon fra eier.

Forenklet vurdering utført av bygningssakkyndig:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant (leiligheten er tilknyttet felles varmtvann)

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er synlige kabler tilstrekkelig festet: Ja

Er det tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet: Ja

Stemmer antallet sikringer med kursfortegnelsen: Ja.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Installert byggeår

Foreligger det tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Hender det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget: Nei

Har det vært utført egeninnsats og/eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen per i dag: Ja



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Elektrisk anlegg



Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg. Det er også fremlagt samsvarserklæring for arbeider i forbindelse med utbedring av baderomskabinen. Dokumentasjonen anses som komplett. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen, samt egen forenklet vurdering under befaring. Det ble ikke observert åpenbare feil og mangler på det elektriske anlegget. Selger(e) er ikke kjent med feil eller mangler som krever utbedring.

Fordi det ikke har vært utført et el-tilsyn i leiligheten de siste fem år, anbefales det på generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Branntekniske forhold

Røykvarslerer tilknyttet felles alarmsentral plassert i himling i entré/gang og i stue.
Leiligheten har sprinkleranlegg.

Forenklet tilstandsanalyse

Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav: Ja

Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav: Ja

Er det rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2.etasje iht. forskriftskrav: Ja

Er det registrert åpenbare avvik eller mangler på brannskillende konstruksjoner: Nei

Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen: Det henger branninstruks for Pelton Borettslag i trappegang.



Tilstandsvurdering av boligens branntekniske egenskaper krever spesialkompetanse og omfattes ikke av denne rapportens undersøkelsesnivå. Det gjennomføres kun forenklete visuelle observasjoner, og det settes derfor ikke tilstandsgrad. Åpenbare avvik som manglende rømningsveier eller forhold som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet vil likevel opplyses.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til:

Entré/gang: 2,37 meter
Bad: 2,30 meter
Soverom 1: 2,20-2,57 meter
Soverom 2: 2,20-2,65 meter
Stue/kjøkken: 2,53-2,63 meter

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår.
Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre og 3-lags glass.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Vinduer - Ytterdører



Det settes tilstandsgrad TG IU på et av vinduene på soverom 1. Det står et større garderobeskap foran vinduet. Vinduet var ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke undersøkt eller funksjonstestet.

Balkong (med utgang fra stue)

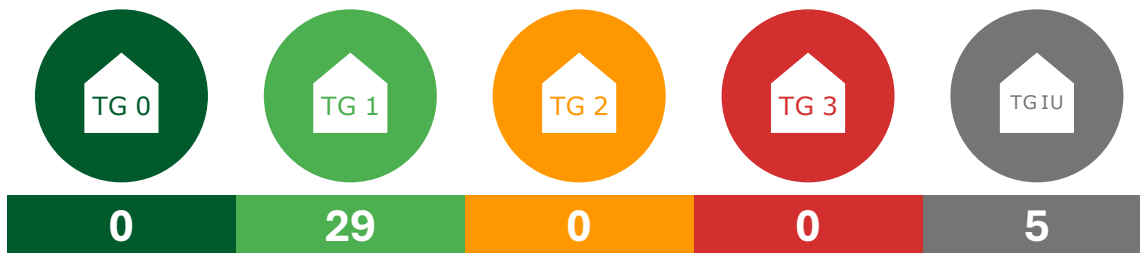
Utgang fra stue til sydvestvendt, overbygget balkong på 11 m².
Balkongkonstruksjon av betong og stål.
Gulvflate belagt med terrassebord.
Rekkverk av stål og glass.
Rekkverkshøyden er målt til 1,20 meter fra balkongdekke til overkant topplist.
Balkongen har utebelysning og stikkontakt.



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG 1:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner - Overflater - Rekkverk

Sammendrag av boligens tilstandsgrader



Følgende sjekkpunkter er gjennomgått og vurdert til TG IU:

- Våtrom (bad) - Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
 Badet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin. Det ble derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjoner. Det ble isteden utført et overflatesøk med fuktindikator inne på badets overflater. Overflatesøket ga ikke utslag for verdier som kan tolkes til fuktskade.
- Tekniske anlegg - Varmtvannsbereder**
 Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann (fjernvarme). Fjernvarmesystemet er ikke undersøkt.
- Tekniske anlegg - Ventilasjonsanlegg**
 Leiligheten er tilknyttet et felles ventilasjonsanlegg for bygget og har ikke eget aggregat. Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt.
- Tekniske anlegg - Stakeluke**
 Leiligheten har ikke egen stakeluke for avløpsrør. I større boligbygg er stakelukene ofte plassert i fellesarealer i kjeller eller nedre plan. Stakeluken er ikke lokalisert eller undersøkt.
- Vinduer og ytterdører - Vinduer**
 Det settes tilstandsgrad TG IU på et av vinduene på soverom 1. Det står et større garderobeskap foran vinduet. Vinduet var ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor ikke undersøkt eller funksjonstestet.

Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger for boligen	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet
Ferdigattest	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet
Dokumentasjon på arbeid utført de siste fem år	Ikke fremlagt
Samsvarserklæring for det elektriske anlegget	<p>Fremlagt samsvarserklæring for "Nyanlegg" fra Sæther Elektriske AS, datert 18.02.2014. Samsvarserklæringen har følgende beskrivelse: "Ny installasjon i leilighet iht. NEK 400: 2010. Skjult røranlegg, montering av brytere, stikk og lys på terrasse, kjøkken og i bod. Badebokser er levert av andre, vi har kun montert 2 enkle stikk for vask og tørk, og målt varmekabler i gulv. Dokumentasjon på bad leveres av andre. Prosjektering og tegninger er utført og levert av Reinertsen AS".</p> <p>Fremlagt samsvarserklæring for "Endring" fra Elektro-Sivert Installasjon AS, datert 22.01.2018. Samsvarserklæringen har følgende beskrivelse: "EL. arbeider i forbindelse med utbedring av baderom. Herunder: Skiftet lyskilder i eksisterende downlight til SG 6W LED Gu10. Skiftet lysdemper til SG 1400018 Leddim 2-pol 400W. Skiftet 1 stk. 2-pol lysbryter. Lagt ny varmekabel type TKXP 2-leder 17W/m. Se varmekabelark for ytterligere spesifisering. Tilkoblet varmekabel med kombinert regulator/termostat m/romføler type Elko RS Super 5491616. Skiftet stikkontakter etter behov (1-3 stk.). For eventuelle avvik fra forannevnte: Se sluttkontroll."</p>
Dokumentasjon på El-tilsyn	Ikke fremlagt (det har ikke vært utført el-tilsyn i selgers eiertid).
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 19.10.2025

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60x0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser.

Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Gulvarealer som ikke er måleverdige på grunn av skråtak eller lav takhøyde, oppgis som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH rapporteres sammen med bruksareal (BRA), og de to summene gir til sammen gulvarealet (GUA). Dersom boligen har areal bak knevegger som ikke oppfyller kravene til måleverdighet, regnes disse ikke som ALH og tas ikke med i oppmålingen.

Forhold knyttet til lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med gjeldende regelverk eller mangle godkjenning fra kommunen for formålet de benyttes til. Slike forhold påvirker likevel ikke vurderingen av om arealet er måleverdig. Arealmålingen bygger på faktisk bruk, innredning og utforming på befaringstidspunktet.

Dersom det blir avdekket tydelige forhold som tyder på ulovlig bruk, for eksempel bruksendring uten tillatelse, vil dette bli opplyst i rapporten. De eneste sikre kildene for å fastslå om bruken er lovlig, er byggemeldte tegninger som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente slike tegninger. Dersom dokumentasjon ikke legges frem, må kjøper være oppmerksom på at det hefter usikkerhet ved lovligheten av bruken.

Skjønnsvurdering

Ved tvil om plassering av vegger eller konstruksjoner, eller der oppmåling ikke kan gjennomføres fullt ut, er det benyttet skjønn. I slike tilfeller kan mindre avvik i oppgitt areal forekomme. Forholdet vil da kommenteres under avsnittet "Kommentar til areal".

Rapportens varighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Dersom rapporten er eldre, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Ansvar og forutsetninger

Rapporten gir en beskrivelse av de forhold den bygningssakkyndige har observert og vurdert på befaringstidspunktet. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er utenfor den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten omfatter normalt ikke vurdering av løsøre, hvitevarer eller annet inventar, selv om dette kan være integrert i boligen.

Om undersøkelser

Den bygningssakkyndige gjennomfører undersøkelsene som visuelle kontroller og følger de minstekravene som er fastsatt i forskrift om avhendingslova (Tryggere bolighandel). Det betyr at vurderingene bygger på det som er tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Det flyttes på tepper, løse gjenstander og lette møbler ved behov, men tunge eller fastmonterte innredninger flyttes ikke. Når det er indikasjoner på skjulte forhold eller risiko for skade, kan det gjøres nærmere undersøkelser.

Når du kjøper en brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å være klar over at boligen som regel har alder og normal slitasje. Bygget kan være oppført etter byggetekniske regler og standarder som skiller seg fra dagens krav.

Mange boliger har blitt renoverert eller endret over tid. Vær oppmerksom på at fornyede overflater ikke nødvendigvis innebærer at konstruksjonene under er oppgradert.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har en egen plikt til å gjøre seg kjent med eiendommens tilstand før kjøp. Denne plikten er regulert i avhendingsloven, og gjelder uavhengig av rapporten.

Rapporten gir et viktig grunnlag for vurderingen, men fritar ikke kjøper fra å undersøke boligen selv, for eksempel gjennom visning. Forhold som er synlige eller som fremgår tydelig av rapporten, anses normalt som kjent. Derfor bør rapporten leses nøye, og eventuelle spørsmål avklares før avtale inngås.

Vurderingsgrunnlag og undersøkelsesnivå

Referansenivået i rapporten bygger på forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0. Normalt vil referansenivået være byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet for boligen eller bygningsdelen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold der tilstanden er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen bli som regel ikke fremhevet, utover det som følger av vurdert tilstandsgrad for bygningsdelen.

Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 i NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), som er det laveste nivået. Undersøkelsene gjennomføres hovedsakelig som visuelle observasjoner, supplert med målinger, bruk av instrumenter og registreringer.

Sjablongmessig prisanslag

I henhold til gjeldende forskrift og bransjestandard (NS 3600) skal det gis et sjablongmessig prisanslag for utbedring av bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 3 (TG 3). Anslaget skal gi forbrukeren en overordnet indikasjon på hva det kan koste å utbedre de aktuelle forholdene. Prisanslagene er ikke basert på tilbud fra entreprenør eller utførende firma, men er satt etter skjønn som et erfaringsbasert overslag. Faktisk kostnad vil kunne variere avhengig av skadeomfang, valgt løsning, lokale prisforskjeller og behovet for tilleggsarbeid som først kan avdekkes ved inngrep eller nærmere undersøkelser. Ved TG 3 og TGIU anbefales det derfor ytterligere undersøkelser for å fastslå skadeomfang og detaljerte kostnader.

Etasjeskiller og gulv mot grunn

Kontrollen utføres ved hjelp av laser på gulvets overflate på tilfeldig valgte plasser. Undersøkelsene utføres i minst to relevante rom per etasje, eller i ett rom med kryssmåling.

I eldre bygninger er det mer påregnelig med skjevheter enn i nyere bygg, og vurderingene gjøres derfor med utgangspunkt i bygningstype, konstruksjon, alder og skjønn. Det gjøres ikke en vurdering av årsak til målbare skjevheter. Slike vurderinger krever spesialutstyr og fagkyndig ekspertise utenfor omfanget og fastsatt undersøkelsesnivå for denne tilstandsrapporten.

Forklaring av målebegrepene:

Lokalt avvik: Målt innenfor en avstand på 2 meter (fem målepunkter innenfor 2 meter).

Totalt avvik: Målt med minst ett punkt ved hver vegg + ett punkt midt på gulvet

Slik vurderes måleresultater (i henhold til NS 3600)

Tilstandsgrad	Lokalt avvik	Totalt avvik	Andre forhold (stikkord for vurdering)
TG 0			Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.
TG 1	<10 mm	>15 mm	Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Kun normal bruksslitasje.
TG 2	10-20 mm	15-30 mm	Merkbare skjevheter, små sprekker mellom gulv og gulvlist, nivåforskjell mellom rom.
TG 3	>20 mm	>30 mm	Store/uakseptable skjevheter, sterke rystelser, store sprekker mellom gulv og gulvlist