

Smalgangen 11 0188 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

BRA: 75 m²

BRA (ny arealstandard): 88 m²

BRA-i (ny arealstandard): 75 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28858>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 1990, senere er badet pusset opp med nye fliser montert på opprinnelige fliser på gulv og vegger i 2023, samt dels nytt sanitærutstyr. Rustfritt stål gulvsluk fra byggeår, type Blücher sluk, er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant (2023) med ettgreps servantbatteri (2023) og eldre servantskap . Veggmontert speil i med integrert bakenforliggende lys over servant (2023). Ett veggmontert høyskap. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass (2023) og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2023). Opplegg vaskemaskin.

Eldre servantskap er stedvis fuktpåvirket i form av svelling.

Dusjdører tilslutter hverandre dårlig i lukket stilling.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er et prefabrikkert modulbad.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

Stedvis sprek/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone anses som tilfredstillende, men gulvet er stedvis i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i dels nedsenket dusjsone tilfredsstiller krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1990 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden opp til underkant skyvevinduer er målt til ca 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny tetningslist rundt dørbled mot fellesgang.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent Kjøkken:

Eldre, glattmalte, folierte fronter med laminat benkeplate samt rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitvarer er ikke funksjonstestet.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

TG-2 er satt med tanke på at innredningen er preget av aldring, bruksslitasje og stedvis svelling.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Oppsummering av avtrekk

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved moderat/dårlig sug gjennom ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken, til kjøkken.

Kranene fungerer som tiltenkt.

Det er ikke registrert hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad. Det er kun montert separate stoppekraner til de forskjellige tappesteder i bad, bortsett fra til dusjbatteri. Dette medfører at felles oppleggskraner i bygget må benyttes ved behov for stenging av vann til dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på manglende hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad, samt at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Tilstandsgraden 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår og at en stikkontakt i bad ikke er festet tilfredstillende til vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk.

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Tilluftventil gjennom yttervegg i ett soverom og stue (2 stk.)

Luftespalte er montert i enkelte vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på manglende tilluftsentil gjennom yttervegg i ett soverom.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at laminatbord i enkelte skjøter har løftet seg.

Øvrig: Annet utstyr

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at markiseduk er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.3.2025

Rapportdato
19.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Majid Tabassam Chaudhry

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHuset



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Smalgangen 11, 0188 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 230 Bruksnr: 421 Festenr:

Seksjonsnr: 40 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1990

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er preget av en eldre utidsmessig standard.

Boligeiendom beliggende i Grønlandshagen sameie som sammen med Grønlandstunet sameie danner storgårdskvartalene som omkranser gågaten Smalgangen på Grønland. Begge gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er opparbeidet med bl.a internveier av belegningsstein med lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær. I tillegg er det to plan med parkeringsareal under bakken med mulighet for leie av parkeringsplass. Leiligheten ligger i 3.etasje med adkomst fra Smalgangen via trappeoppgang/heis og fellesgang. Kommunalt vann og avløp.

Blokken er oppført med grunnmur av armert betong og støpt og pusset kjellergulv. Prefabrikkerte sandwich veggelementer av betong. Isolering av mineralull i konstruksjonen. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongdekker. Utfyllende bindingsverk.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	75	70	5	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang innglasset balkong, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	75	70	5		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	88	75	2	11	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	88	75	2	11	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	3	0	3
Totalt m²	3	0	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens intern areal er det en loftsbod på ca 3,1 m2 gulvareal, loftsboden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser, samt en terrassebord på ca 2,0 m2 med lys og strømuttak.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Annet
Sydvestvendt, innglasset balkong på ca. 10,2 m2 med utelys og strømuttak. Betonggulv med overliggende belegg og plastgress. Ukjent hvordan avrenning fra balkonggulv fungerer, da det ikke var mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under belegg og plastgress. Det antas naturlig avrenning fra gulvet. Rekkverkskonstruksjon i front oppført i malt murverk med overliggende skyvevinduer. Himlingsplater i kassetter i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden opp til underkant skyvevinduer er målt til ca 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1990.	
2-lags isolerglass vinduer i fløy dør til innglasset balkong fra 1990.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB39) med sikkerhetslås og kikkhull fra byggeår. Dels defekt/manglende tetningslist rundt døren. Nøkler til sikkerhetslås fungerer ikke, ukjent årsak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ny tetningslist rundt dørbled mot fellesgang.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Åpent kjøkken, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Entre, målt ca. 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter/høydeforskjeller på gulv.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller som har behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Åpent Kjøkken:

Eldre, glattmalte, folierte fronter med laminat benkeplate samt rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitvarer er ikke funksjonstestet.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

TG-2 er satt med tanke på at innredningen er preget av aldring, bruksslitasje og stedvis svelling.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr, type Villavent med av/på spjeld.

Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonssystem i bygget.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved moderat/dårlig sug gjennom ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest - Smalgangen 1-17. Arbeidet art: Nybygg - Boligblokk, datert 30.11.1993.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår. Brannslangen ble ikke funksjonstestet på befaringdag. En røykvarslere, innkjøpt ny i 2025 i henhold til eier og montert etter undertegnede befaring.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Det anbefales utskiftning av brannslange i benkeskap i kjøkken fra byggeår.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår. Innvendige synlige plast avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør i leiligheten er i stor grad kobberør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige vannrør i leiligheten, fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg, fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken, til kjøkken.
Kranene fungerer som tiltenkt.

Det er ikke registrert hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad. Det er kun montert separate stoppekraner til de forskjellige tappesteder i bad, bortsett fra til dusjbatteri. Dette medfører at felles oppleggskraner i bygget må benyttes ved behov for stenging av vann til dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på manglende hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad, samt at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer fra byggeår. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår og at en stikkontakt i bad ikke er festet tilfredstillende til vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarme anlegg. Vannbåren gulvvarme i bad. Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Levetidsbetraktninger til radiatorer er 60-80 år. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk avtrekk.

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Tilluftventil gjennom yttervegg i ett soverom og stue (2 stk.)

Luftespalte er montert i enkelte vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på manglende tilluftventil gjennom yttervegg i ett soverom.

6.11 Våtrom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 1990, senere er badet pusset opp med nye fliser montert på opprinnelige fliser på gulv og vegger i 2023, samt dels nytt sanitærutstyr. Rustfritt stål gulvsluk fra byggeår, type Blücher sluk, er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant (2023) med ettgreps servantbatteri (2023) og eldre servantskap . Veggmontert speil i med integrert bakenforliggende lys over servant (2023). Ett veggmontert høyskap.

Veggeklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass (2023) og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2023). Opplegg vaskemaskin.

Eldre servantskap er stedvis fuktpåvirket i form av svelling.

Dusjdører tilslutter hverandre dårlig i lukket stilling.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er et prefabrikkert modulbad.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone anses som tilfredstillende, men gulvet er stedvis i tilnærmet vater.

Fall mot gulvsluk i dels nedsenket dusjsone tilfredsstillende krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1990 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig laminatgulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at laminatbord i enkelte skjøter har løftet seg.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tapet/plater i åpent kjøkken, malte tapet/plater/mur i ett soverom, forøvrig malt tapet.

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad, i henhold til eier.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tapet har lokalt løsnet noe fra underlag i ett vegg hjørne i entre.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malte betongelementer.

Alle tak er malt i 2024, i henhold til eier.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,40 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Frittstående skyvedørgarderobes i begge soverom.
Frittstående garderobeskap i bod.
Elektrisk styrt markise foran innglasset balkong.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at markiseduk er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant