

Smålenzgata 11A 0657 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1880

BRA: 62 m²

BRA (ny arealstandard): 69 m²

BRA-i (ny arealstandard): 62 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

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/29960>

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 TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 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. I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader.

Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege/vanskelige å åpne/lukke.

Dør mot fellesareal er preget av slark mellom dørblad og dørramme som medfører økt grad av transport av energi og lyd.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra 2 sider i stue, øvrige sider av pipeløp i stue vender ut mot felles trappeoppgang og naboelighet.

Det er montert fliser under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser i pipemur lokalt i bakkant av peisovn. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år.

Lyse, glatte, folierte fronter med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med keramisk platetopp og oppvaskemaskin. Frittstående kjø/frys (2012).

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninngangen er preget av aldring, stedvis bruksslitasje og at folien på dørfronter har stedvis løsnet fra underlag, løs sokkellist, en sokkelskuff hvor frontplate er løs og at oppvaskemaskin er montert lenger ut i rommet enn øvrig innredning og fremstår skjevstilt og ikke fastmontert i skapstamme.

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>

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2024.

LED downlight belysning i bad fra 2024, halogen downlight belysning i entre fra ukjent år.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

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.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2024, dokument datert august 2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og mangelfull ventileringsmedfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredningen og var ikke mulig å besiktige.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
10.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Regine Lundvall Bergersen og Victoria Halvorsen Skaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



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: **Smålensgata 11A, 0657 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	232	Bruksnr:	70	Festenr:
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1880					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via åpen port, liten bakgård og trappeoppgang fra Smålensgata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein, utvendig fasadeliv er forblendet med fasadeplater.

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekke med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården trenger utvendige oppgradering av fasaden.

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
2. etasje	62	60	2	Entre/gang, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	62	60	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	62	62	0	0	2
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	69	62	7	0	2

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	2	2
Totalt m²	4	2	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En kjellerbod på ca 5,1 m2.
En loftsboder med gulvareal på ca 3,9 m2 målt under skråtak og 2,4 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 1,9 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkerte stål plater i undergulv samt overliggende tretremmer på gulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv ført til nedløpsrør på utvendig fasade. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 99 cm fra topp tretremmer på gulv. Dagens forskriftskrav er minimum 100 cm rekkverkshøyde når balkongen er montert inntil 10,0 m over terreng. Rekkverkshøyden ansees som tilfredstillende. Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1984.
2-lags isolerglassvinduer fra 2013 i fløy balkongdør.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med kikkhull, fra 2015.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, se overliggende punkt for årstall.	
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?	Ja
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 1984 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. I tillegg er enkelte vindusrammer preget av aldring, malingavflassing, oppsprekking i trevirke og stedvis noe råteskader. Funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep er trege/vanskelige å åpne/lukke. Dør mot fellesareal er preget av slark mellom dørblad og dørramme som medfører økt grad av transport av energi og lyd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold i leiligheten.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det har ikke fremkommet opplysninger om når eventuelt pipeløp i stue/gården sist er innvendig rehabilitert.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert i 2013. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipemur kan besiktiges fra 2 sider i stue, øvrige sider av pipeløp i stue vender ut mot felles trappeoppgang og naboelighet. Det er montert fliser under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter. TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser i pipemur lokalt i bakkant av peisovn. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Lyse, glatte, folierte fronter med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med keramisk platetopp og oppvaskemaskin. Frittstående kjø/frys (2012). Komfyrvakt er ikke montert. TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninngangen er preget av aldring, stedvis bruksslitasje og at folien på dørfronter har stedvis løsnet fra underlag, løs sokkellist, en sokkelskuff hvor frontplate er løs og at oppvaskemaskin er montert lenger ut i rommet enn øvrig innredning og fremstår skjevstilt og ikke fastmontert i skapstamme.	
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	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr.	

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger utført av Hougen og Solheim arkitektkontor AS, datert 22.10.1981, bortsett fra at tidligere wc-rom og ett mindre soverom er ombygget til dagens bad og dels entre/gang, at tidligere stort soverom er ombygget til dagens to soverom, bod og del av entre/gang, samt at balkong er oppført i 2013 (registrert og godkjent hos kommunen). Nevnte forandringer i leiligheten etter rehabiliteringen av leiligheten/gården i ca 1982 er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles røropplegg, felles ventilasjonskanaler og bærende konstruksjoner ikke blir berørt.

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 - Smålensgata 11. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 07.06.2013. Ferdigattest - Enebakkveien 32 (nå Smålensgata 11). Arbeidets og bygningens art: Rehabilitering. Datert 04.01.1985.

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Brannslukningsapparat, innkjøpt nytt i 2025.
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra ca 2013.
To røykvarslere fra ukjent år.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Felles avløpsopplegg for bad er montert på varierende tidspunkt i de forskjellige etasjene over og under leiligheten, men i 2024 for aktuell leilighet, i henhold til eier. Eldre støpejerns avløpsopplegg for kjøkken fra ukjent år.
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er fra 2024 i bad, ukjent år i kjøkken.

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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør TG-1	
Det er flere boenheter i gården, 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/etasjeskilte. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Plastrør er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Noe kobberrør i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsupplegg fra ukjent år. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra 2024.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-1	
Bad og kjøkken er oppført med ett lukkert fordelingsskap i vegg i bad for vannopplegg med kaldt- og varmtvanns hovedstoppekrane. Hovedstoppekrane fungerer som tiltenkt. Det antas at liten grad av kobberrør i benkeskap i kjøkken har oppnådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad montert nytt i 2024. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med nye automatsikringer fra ca 2012.	
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 utilstrekkelig 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2024. LED downlight belysning i bad fra 2024, halogen downlight belysning i entre fra ukjent år. Dels skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. 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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2024, dokument datert august 2024. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.	

TG-2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Innebygget varmtvannsbereder i hjørne av kjøkkeninnredningen, plassert på gulv.

Årstall

2011, i henhold til tidligere eier

Størrelse

Ca 80 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ikke kontrollerbart

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredningen og var ikke mulig å besiktige.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er mellom 20-25 år.

6.11 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2024 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis montert med noe fall. Forholdet ansees som tilfredstillende. Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredsstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,2 cm. Det ble ikke registrert avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk montert nytt i 2024.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Tettesjikt og klemring i slukbrønnen var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskinsøyle i nisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det anbefales å feste avløpsrør/vaskemaskinstrakt til vaskemaskin bedre til vegg. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og mangelfull ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales og etablere bedre avtrekksventilasjon i badet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Det ble fremvist «Prosjektinformasjon, Våtrom 2.etg, Smålensgata 11A» gjennom Andersen Bad og Bolig AS.

Dokumentet beskriver utførelse og bildedokumentasjon. Det beskrives bl.a at våtrommet oppfyller kravet til 12 års tetthetsgaranti under punkt «Garantivilkår». Dokumentet er ikke datert.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Parkettgulvet er slipt to ganger, sist slipt og lakkert i 2021. Parkettgulvet har nå ikke tre sjikt til å slipes flere ganger.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, panel og malte plater/mur i kjøkken, malte tapet i begge soverom, malte plater i bod. forøvrig malt plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabbitzpuss i stue og begge soverom, malt panel i kjøkken, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,58 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert baderomsdør fra 2024 og til bod fra ukjent år.
Eldre, lyse, lettprofilerte dører til begge soverom, fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Soveromsdører er preget av noe aldring og bruksslitasje.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
3 frittstående garderober i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant