

# Smedgata 35C

## 0651 Oslo

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 30 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 34 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 30 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/25544>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue med sovealkove, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue med sovealkove og i entre.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Våtrom: «Bad/wc»

##### Oppsummering

«Badet» ble pusset opp med nye gulv- og veggfliser og nytt sanitærutstyr i 2017 i henhold til tidligere eier. «Badet» har ikke gulvsluk, noe som ansees som en bygningsteknisk mangel, og kan derfor ikke defineres som et våtrom.

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2022). Veggmontert speilskap med integrert lys i speilfronter over servant (2022). Veggklosett. Dusjkabinett med 32 mm avløp ført ut av vegg og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Lokal glippe mellom veggfliser og overkant veggklosett, samt mellom deksel til fløtørknapp til veggklosett og veggfliser.

Det er ikke montert avrenningsspalte under veggklosett for å synliggjøre eventuelle vannlekkasjer fra susternekkasse montert i vegg.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett.

Baderomsgulv er stedvis i tilnærmet vater eller har stedvis fall mot dørterskel.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-3 er satt med tanke på at «Badet» ikke har gulvsluk som ansees som en bygningsteknisk mangel, og at rommet derfor ikke kan defineres som et våtrom. Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann fra sanitærutstyr eller andre forhold av større vannmengder renner ut i entre og videre ned i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å oppføre nytt bad med gulvsluk med klemring for foliemembran og nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

## Vinduer og dører

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på doble vinduer fra byggeår, funksjonsfeil ved at enkelte vinduer er vanskelige/ikke mulige å åpne/lukke og at enkelte vindushasper er dels defekte.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra byggeår bør påregnes.

---

## 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 andre installasjoner med avløp.

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

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom avløp fra dusjkabinett.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

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

Det er ikke gulvvarme i bad.

Downlight belysning i bad.

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 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 er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017 med arbeidsbeskrivelse «Innstellasjon av komfyrvakt i kjøkken, ekstra stikkontakt i bad, montere panelovn, ekstra stikkontakt i stue og montere lampe», dokument datert 07.02.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og gjennom klaffventil i vegg i åpent kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i leiligheten.

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 utbedre overnevnte forhold.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Varmtvannsbereder er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er derfor ikke mulig å besiktige.

### Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet i henhold brannbestemmelser da loftet er utbygget til boligformål og felles trappeoppgang er stengt mellom 3.etasje og loftsplan som medfører at rømningsvei via loft og ned i annen oppgang ikke er tilgjengelig.  
Det ble ikke registrert andre godkjente løsninger på befaringdag.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
2.12.2024

Rapportdato  
4.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Mari Giskehaug

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Cecilie Meyer

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### 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, takrenner/nedløpsrør, 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: Smedgata 35C, 0651 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 230      Bruksnr: 313      Festenr:

Seksjonsnr: 20      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1898

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygård i 3 etasjer pluss underetasje og utbygget loft, beliggende som indre gård tilbaketrukket fra offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Smedgata.

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 med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besikket på befaringdag.

Utvendig fasade fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

## 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	30	30	0	Entre, «bad/wc», åpent kjøkken, stue med sovealkove.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>0</b>		

### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	30	30	0	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,6 m<sup>2</sup>.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Doble vinduer fra byggeår.	
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB34) med sikkerhetslås. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dør mot fellesareal er skiftet.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på alder på doble vinduer fra byggeår, funksjonsfeil ved at enkelte vinduer er vanskelige/ikke mulige å åpne/lukke og at enkelte vindushasper er dels defekte.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av vinduer fra byggeår bør påregnes.	

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
 Stue med sovealkove, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.  
 Entre, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue med sovealkove og i entre.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue med sovealkove er antatt innvendig rehabilitert i ca 2020 i henhold til opplysninger i Planinnsyn hos kommunen.

Er det montert ildsted?

Nei

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-1**

Brannforskrifter krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.

Pipemur i stue er synlige for besiktigelse på to sider og det ble ikke registrert avvik, bortsett fra enkelte lokale felt med bompuss og mindre sprekke-dannelser i pussjikt mot pipemur.

Ved eventuell tilkobling av ildsted til pipeløp i stue må garderobeskap i sovealkove flyttes.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2017 i henhold til tidligere eier, senere er benkeplate, oppvaskkum, kjøkkenbatteri og komfyr montert ny i 2024.

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre laminert benkeplate med sponkjerne og nedfelt porselens oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.  
Integrert komfyr med induksjon platetopp (to kokeplater), oppvaskmaskin og kjøleskap under benk. Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er etablert.  
Hvitvarer ble ikke funksjonstestet på befaringdag.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	-------------------------------------

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2017.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

## 6.5 Lovlighet

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

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arild Sjøvold, datert 28.01.1974.

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
--	-----

Expeditions-Dokument - Smedgata 35. Våningshus, attestert 28.02.1898.  
Ferdigattest - Smedgata 35. Arbeidets art: Innredning bad og wc i 2.-3.etg, datert/innlevert 03.06.1977.  
Ferdigattest - Smedgata 35 A-C. Tiltaksart: Endring/repasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av seks skorsteiner i sameiet). Datert 28.08.2020.  
Ferdigattest - Smedgata 35 A-B-C. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (nytt brannalarmanlegg). Datert 17.10.2012.

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

Det er ikke to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplanet i henhold brannbestemmelser da loftet er utbygget til boligformål og felles trappeoppgang er stengt mellom 3.etasje og loftsplan som medfører at rømningsvei via loft og ned i annen oppgang ikke er tilgjengelig.  
Det ble ikke registrert andre godkjente løsninger på befaringdag.

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

Brannslukkingsapparat fra november 2019.  
Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, fra antatt ca 2012 i henhold til Planinnsyn hos kommunen.

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

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2017 og 2022.  
Felles avløpsopplegg i gården er antatt montert nytt på 70-tallet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

### 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 boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via andre installasjoner med avløp.

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

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig avrenning gjennom avløp fra dusjkabinett.

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg Plast

Plast vannledninger er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring i leiligheten og som synlig rørføring bak dusjkabinett til dusjbatteri i badet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Felles kaldtvannsupplegg i gården fra ukjent år, antatt fra ca 70-tallet.  
Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2017.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg montert i benkeskap i kjøkken.</p> <p>Det er montert kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten i rørkasse bak inspeksjonsluke i badet. Hovedstoppekran i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>	

## 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. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektriske anlegget i sikringsskapet, bad og kjøkken er montert nytt i senere tid, ukjent år.	
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?	Ja
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

Elektrisk oppvarming.  
 Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.  
 Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.  
 Det er ikke gulvvarme i bad.  
 Downlight belysning i bad.

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 er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2017 med arbeidsbeskrivelse «Innstallasjon av komfyrvakt i kjøkken, ekstra stikkontakt i bad, montere panelovn, ekstra stikkontakt i stue og montere lampe», dokument datert 07.02.2017.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999, at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkken

Fundament

Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredningen.

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ukjent, antatt ca 120 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?

Ukjent

Varmtvannsbereder er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er derfor ikke mulig å besiktige.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og gjennom klaffventil i vegg i åpent kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i leiligheten.

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 utbedre overnevnte forhold.

## 6.11 Våtrom: «Bad/wc»

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

«Badet» ble pusset opp med nye gulv- og veggfliser og nytt sanitærutstyr i 2017 i henhold til tidligere eier.  
«Badet» har ikke gulvsluk, noe som ansees som en bygningsteknisk mangel, og kan derfor ikke defineres som et våtrom.

## Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2022). Veggmontert speilskap med integrert lys i speilfronter over servant (2022). Veggklosett. Dusjkabinett med 32 mm avløp ført ut av vegg og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Lokal glippe mellom veggfliser og overkant veggklosett, samt mellom deksel til flotørknapp til veggklosett og veggfliser.

Det er ikke montert avrenningsspalte under veggklosett for å synliggjøre eventuelle vannlekkasjer fra systernekkasse montert i vegg.

Hulltaking i vegg fra tilstøtende rom er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet i vegger mot dusjsone.

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i dusjsone da det er oppført dusjkabinett.

Baderomsgulv er stedvis tilnærmet vater eller har stedvis fall mot dørterskel.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,8 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-3 er satt med tanke på at «Badet» ikke har gulvsluk som ansees som en bygningsteknisk mangel, og at rommet derfor ikke kan defineres som et våtrom. Forholdet medfører at eventuelt lekkasjevann fra sanitærutstyr eller andre forhold av større vannmengder renner ut i entre og videre ned i konstruksjonen.

## Anbefalte tiltak

Det anbefales å oppføre nytt bad med gulvsluk med klemring for foliemembran og nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger.

## Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.12 Øvrig: Gulv

## Beskrivelse

Fliser i «bad» og entre, laminat og malt laminat i åpent kjøkken, laminat i stue med sovealkove.

Laminatgulv er montert nytt i 2022.

## Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble stedvis registrert noe svikt i laminatgulv samt bompuss under to gulvfliser i entre.

## 6.13 Øvrig: Vegger

## Beskrivelse

Fliser i «bad», malte plater i åpent kjøkken, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2022, bortsett fra i bad.

Lettvegg i stue som skiller alkove fra stue er oppført i 2022.



**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Stedvis noe sprekk/rissdannelser i veggplater.  
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**6.14 Øvrig: Tak**

## Beskrivelse

Malt rabitzpuss i stue med sovealkove, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2022, bortsett fra i «bad».

Takhøyden i stue er målt til ca. 3,0 m.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Stedvis noe sprekk/rissdannelser i rabitzhimling i stue med sovealkove samt i platehimling i «bad».  
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**6.15 Øvrig: Innerdører**

## Beskrivelse

Eldre, malt, profilert baderomsdør med 3 utskårede tilluftshull i nedkant av dørbblad.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik ved baderomsdør.

**6.16 Øvrig: Annet utstyr**

## Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Frittstående garderobeskap i sovealkove.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

**6.17 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant