

Smedstusvingen 3B

1178 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954

BRA: 98 m²

BRA (ny arealstandard): 102 m²

BRA-i (ny arealstandard): 98 m²

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/27298>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

1.etasje:

Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Ett soverom (lite), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom (stort), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Kjeller:

Ingen nevneverdige forhold av skjevheter.

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue og begge soverom i 1.etasje.

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur i stue er påført malt tekstiltapet, det er montert integrert garderobeskap i forkant av pipeløp i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue.

Det stilles krav til 4 synlige sider av pipemur når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter.

Ildsteder er ikke funksjonstestet på befaringdag.

Det er montert ildfast glassplate i front av dører til vedkamin mot brennbart materiale på gulv i 2025.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er innkledd/tildekket utover hva som er godkjent i henhold til brannforskrifter, sprekke/rissdannelse i antatt puss sjikt av pipemur i integrert garderobeskap i ett soverom, samt at vedkamin av denne type/alder er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å frigjøre alle sider av pipemur for bl.a å muliggjøre besiktigelse, samt 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, lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ett greps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over del av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje, enkelte fronter har behov for justeringer, at heltre benkeplate er noe preget av fukt skjolder og fargenyanser i området rundt oppvaskkum og utslagsvask.

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>

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.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør til kjøkken har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak

Avløpsrør i benkeskap i kjøkken bør påregnes og skiftes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er antatt montert under servantskap i bad. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilgjengelighet.

TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til hovedstoppekran under servantskap i bad og at vannrør i leiligheten fra byggeår og fra antatt ca 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny hovedstoppekran.

Utskifting av kobberrør fra byggeår og fra ca 90-tallet må påregnes i løpet av nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra antatt ca 2004 og i stue og soverom i kjeller fra ca 2017.

Downlight belysning i bad fra antatt ca 2004.

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 eilitsyn) 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 alder på elektrisk anlegg i 1.etasje som ikke er jordet fra byggeår, at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet anbefales å montere ny i henhold til faglig standard.
Det elektriske anlegget i leiligheten fra byggeår bør påregnes og monteres nytt i nær fremtid.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2003 i henhold til levetidsbetraktning, samt at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,9 cm. Fall til gulvsluk utenfor dusjsone må ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstillende krav til 1:50 fall lokalt på en side av slukrist, bompuss under enkelte gulvfliser, stedvis sprekke/rissdannelse og svertesoppdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdører tilslutter hverandre noe dårlig i lukket stilling.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at eldre parkettgulv i begge soverom i 1.etasje er preget av bruksslitasje.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at dørene i 1.etasje fra byggeår er preget av aldring og bruksslitasje, samt funksjonsfeil ved at enkelte er vanskelige å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskifting av dører i 1.etasje i nær fremtid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.2.2025

Rapportdato
15.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tormod Lien

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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
Bygnings sakkyndig AS



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Smedstusvingen 3B, 1178 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	151	Bruksnr:	101	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	5	Leilighetsnr:	5		
Byggeår:	1954						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Innvendig er leiligheten preget av en enkel og utidsmessig standard i 1.etasje. Kjeller er ombygget til boligformål å innlemmet i 1.etasje i ca 2017 og fremstår som godt vedlikehold.

Lavblokk i rekke over to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang fra Smedstusvingen.

Det er foretatt en godkjent arealdisponering i oppgangen hvor 2.etasje disponerer loftsareal og 1.etasje disponerer kjellerareal.

Kommunalt vann og avløp.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser med- og uten ladepunkt for el-bil, plassene fordeles etter søknadsordning, i henhold til eier. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av sparesteinsmur.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt/etterisolert og påført antatt malt sprøytebetong i ca 2017.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble rehabilitert i ca 2017.

Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Takrenner, nedløpsrør og takbeslag er montert nye i ca 2017.

I henhold til styret i borettslaget er det gjort radon tiltak under kjellergulv i ca 2017 for eventuelle behov for fremtidig radon drenering i grunnen. Det ble montert folie under støpt såle med underliggende rør. Sort avløpsrør/radonrør som kommer opp av gulv i kjeller (soverom) er et pluggert lufferør for og eventuelt føres videre ut av vegg ved fremtidig behov for drenering av radon når radonmålinger eventuelt viser at dette er nødvendig.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på hva som er utført, men utalelser er kun basert på informasjon fra styret.

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
1. etasje	68	68	0	Entre, bad/wc, kjøkken, stue med trapp og utgang balkong, 2 soverom.	
Kjeller	30	30	0	Kjellerstue med trapp, soverom.	
Totalt m²	98	98	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	68	0	0	9
Kjeller	34	30	4	0	0
Totalt m²	102	98	4	0	9

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte intern areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,3 m².

Felles vaskeri i oppgang 5.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er omfattende rehabilitert og ombygget i ca 2017.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
<p>Yttervegger i kjeller er innvendig utlektet.</p> <p>Det er foretatt innvendig hulltaking i nedre del av yttervegg i soverom i området hvor utvendig nedløpsrør er ført ned fra tak. Det ble ikke registrert negative forhold. Det ble heller ikke registrert fuktskjolder, strukturendring eller svelling i overflaten av panelplater på vegger ved visuell kontroll.</p> <p>Innvendige utforede yttervegger under terrengnivå må ansees som en risikokonstruksjon.</p> <p>Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i kjellerstue og soverom med klaffventil. Luftespalte er montert i vindusrammer i kjellerstue og soverom.</p>	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvestvendt, overbygget balkong på ca 8,7 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med galvanisert bærekonstruksjon. Betonggulv med naturlig avrenning fra gulv. Aluminiumsrekkverk med utfyllende glassplater, stedvis frostet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i 2017.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

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

Høyden på rekkverk er målt til ca 112 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10,0 m over terreng.

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

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

3-lags isolerglass vinduer fra 2017.

2-lags isolerglass vinduer fra 2017 i balkongdør.

3-lags isolerglass vinduer fra 2017 i kjeller, som to godkjente rømningsvinduer.

Luftespalter er montert i alle vindusrammer.

Dør mot felles trappeoppgang i 1.etasje er brann- og lydclassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, fra antatt ca 1997.

Det er ikke dør mot fellesareal i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

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-1

Det ble registrert noe slark mellom dørbblad og dørramme i dør mot felles trappeoppgang. Forholdet medfører en økt grad av transport av lyd og energi og det anbefales en justering av dørbblad i dørramme. I tillegg er del av tetningslist avrevet/manglende i dør mot felles trappeoppgang. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskillere i armert betong.

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:

1.etasje:

Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Ett soverom (lite), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom (stort), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Kjeller:

Ingen nevneverdige forhold av skjevheter.

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue og begge soverom i 1.etasje.

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

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Vedkamin i stue, fra byggeår. Det har ikke fremkommet opplysninger om at pipeløp er innvendig rehabilitert.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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 i stue er påført malt tekstiltapet, det er montert integrert garderobeskap i forkant av pipeløp i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue.

Det stilles krav til 4 synlige sider av pipemur når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter.

Ildsteder er ikke funksjonstestet på befaringdag.

Det er montert ildfast glassplate i front av dører til vedkamin mot brennbart materiale på gulv i 2025.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er innkledd/tildekket utover hva som er godkjent i henhold til brannforskrifter, sprekkrissdannelse i antatt puss sjikt av pipemur i integrert garderobeskap i ett soverom, samt at vedkamin av denne type/alder er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å frigjøre alle sider av pipemur for bl.a å muliggjøre besiktigelse, samt at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

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-2

Eldre, lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ett greps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over del av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje, enkelte fronter har behov for justeringer, at heltre benkeplate er noe preget av fukt skjolder og fargenyanser i området rundt oppvaskkum og utslagsvask.

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)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator med kullfilter over komfyr.

Det ble registrert tilfredsstillende sug i ventilatoren.

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

Dagens bruk er i samsvar med byggetegninger fra Romfarer Arkitekter AS, datert 13.09.2017.

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 - Smedstusvingen 1-5. Tiltaksart: Fasadeendring. Datert 14.02.2019.

Det fremkommer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gjennom planinnsyn hos kommunen etter oppføring av boligblokken i 1954.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat fra januar 2022. Brannteppe. En røykvarsler i hvert etasjeplan, fra ca 2022. Felles brannvarslingsanlegg med sensorer i fellesareal.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp oppført ny i 2017.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
<p>Lyse, lakkerte trappevanger, heltre eik inntrinn, åpne opptrinn med underliggende eik lister montert på inntrinn som fallsikring, lyst, lakkert spilerekverk på en sider av trappeløp samt rundt trappeløp i 1.etasje.</p> <p>Trappen er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold.</p> <p>Trappen fremstår som godt ivaretatt. Det ble ikke registrert avvik.</p>	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
<p>Felles støpejerns avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles aløpsopplegg i bygget er fra opprinnelsen. Separat avløpsopplegg i kjeller til bad er dels fra antatt ca 2004. Synlig plast avløpsrør i bad fra ca 2004, eldre avløpsrør i kjøkken fra ukjent år.</p>	

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 boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør til kjøkken har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør i benkeskap i kjøkken bør påregnes og skiftes i nær fremtid.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er dels fra byggeår, dels fra antatt ca 90-tallet i benkeskap i kjøkken og dels fra ca 2004 i bad. Felles kaldtvannsupplegg fra byggeår.	
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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er antatt montert under servantskap i bad. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilgjengelighet.

TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til hovedstoppekran under servantskap i bad og at vannrør i leiligheten fra byggeår og fra antatt ca 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ny hovedstoppekran.
Utskifting av kobberør fra byggeår og fra ca 90-tallet må påregnes i løpet av nær fremtid.

6.11 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 trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i ca 2017. Det elektriske anlegget i kjellerplan er i sin helhet montert nytt i 2017. Elektrisk anlegg i bad er i stor grad montert nytt i ca 2004.	
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

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad fra antatt ca 2004 og i stue og soverom i kjeller fra ca 2017.
Downlight belysning i bad fra antatt ca 2004.

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 eilitsyn) 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. 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 alder på elektrisk anlegg i 1.etasje som ikke er jordet fra byggeår, at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet anbefales å montere ny i henhold til faglig standard.
Det elektriske anlegget i leiligheten fra byggeår bør påregnes og monteres nytt i nær fremtid.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkken

Fundament

Bunnplate i benkeskap

Årstall

2003.

Størrelse

73 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2003 i henhold til levetidsbetraktning, samt at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken, eldre innvendige klaffventiler fra byggeår mot avtrekkskanal.

Tilluftsventiler gjennom yttervegg i begge soverom og kjøkken (2 stk.) med eldre innvendige klaffventiler fra byggeår i 1.etasje, samt tilluftsventiler gjennom yttervegg i stue og soverom i kjeller med innvendige klaffventiler fra 2017.

Luftespalter er montert i vindusrammer i 1.etasje og kjeller.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.14 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i privat regi i 2004 (i henhold til tidligere eier) med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

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?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
--	----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,9 cm. Fall til gulvsluk utenfor dusjsone må ansees som tilfredstillende.</p> <p>Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstillende krav til 1:50 fall lokalt på en side av slukrist, bompuss under enkelte gulvfliser, stedvis sprekke/rissdannelse og svertesoppdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	

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?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.</p> <p>Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.</p>	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
<p>Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.</p> <p>Nytt dusj garnityr fra 2025.</p>

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
--------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dusjdører tilslutter hverandre noe dårlig i lukket stilling.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon med innvendige klaffventiler fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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 fra tilstøtende vegger til dusjsonen på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsonen, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:
Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Kjeller:
Belegg i begge rom.

Parkettgulv i stue og belegg i kjeller er montert nytt i 2017, parkettgulv i entre og kjøkken er montert i 2025.

TG-2 er satt med tanke på at eldre parkettgulv i begge soverom i 1.etasje er preget av bruksslitasje.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:
Fliser i bad, malt glassfiberstrie i entre og kjøkken, malte tekstiltapet i stue, malt tapet i ett soverom og tapet i ett soverom.

Kjeller:
Malte panelplater i begge rom.

Veggflater i kjeller er montert nye i 2017.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger i kjeller fremstår som godt ivaretatte.

Veggflater i 1.etasje er generelt preget av aldring og bruksslitasje og har behov for oppgraderinger. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:
Malte plater i bad, forøvrig malt mur i alle rom.

Kjeller:
Malt mur i begge rom.

Takflater i kjeller er nyrehabilitert i 2017.

Takhøyden i stue i 1. etasje er målt til ca 2,47 m.

Takhøyden i kjellerstue er målt til ca 2,08 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak i kjeller fremstår som godt ivaretatte.

Takflater i 1.etasje er generelt preget av aldring og bruksslitasje og har behov for oppgraderinger. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår i 1.etasje.
Lys, lakkert, profilert dør mellom kjellerstue og soverom fra 2017.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at dørene i 1.etasje fra byggeår er preget av aldring og bruksslitasje, samt funksjonsfeil ved at enkelte er vanskelige å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskifting av dører i 1.etasje i nær fremtid.

6.19 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Integrerte garderobeskap fra opprinnelsen i entre og ett soverom.
Frittstående garderobeskap i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant