

Smalgangen 28 0188 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

BRA: 54 m²

BRA (ny arealstandard): 57 m²

BRA-i (ny arealstandard): 50 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 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/revirenten 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/36561>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 1990.
Rustfritt stål gulvsluk fra byggeår, type Blücher sluk.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettreps servantbatteri samt speil og sideskap til speil som modulløsning for rullestolbrukere med heve/senke funksjon som ikke fungerte på befaringsdag. Veggmontert lyslist over servantmodul. Veggklosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng. Opplegg vaskemaskin.

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

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er et prefabrikkert modulbad.

Sprekkdannelser/slagskade i to veggfliser og rissdannelse i to veggfliser.

Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

7 borede hull i veggfliser i dusjsone tettet med silikon.

Lokal bompuss under enkelte gulvfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 2,7 cm.

Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

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

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Oppsummering

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

Rekkverkshøyden er målt til ca 79 cm fra topp tregulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv under tregulv var ikke mulig å besiktige.

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

Ukjent om avrenning fra gulv i innglasset balkong fungerer tilfredsstillende. Forholdet ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere at avrenning fra gulv i innglasset balkong fungerer tilfredsstillende.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1990 bør påregnes på noe sikt.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at avtrekksrør fra kullfilterventilator er koblet inn i felles mekanisk avtrekkskanal. Forholdet er ikke godkjent av sameiet og anbefales å utbedre.

Anbefalte tiltak avtrekk

Overnevnte forhold må utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering

Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken, for kjøkken. Stoppekranene fungerte som tiltenkt.

Det er ikke hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad. Det er kun montert separate stoppekraner til de forskjellige tappesteder. Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til dusjbatteri stenges med unbrakonøkkel, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av mangel på riktig type unbrakonøkkel. Dette medfører at felles oppleggskraner i bygget må benyttes ved behov for stenging av vann til dusjbatteri.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk.

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

Det er ikke avtrekksventil synlig tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken.

Det er ikke tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er etablert luftespalter i yttervegg over vindu og dør i stue (to stykker) og en i soverom.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventil synlig tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Are Hammervold Solvang mf.**

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**


TAKSTHUSET
TAKST TILBUD OG RÅDGIVNING



Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Smalgangen 28, 0188 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **230** Bruksnr: **420** Festenr:

Seksjonsnr: **115** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1990**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, bortsett fra eldre bad.

Boligeiendom beliggende i Grønlandstunet sameie som sammen med Grønlandshagen sameie danner storgårdskvartalene som omkranser gågaten Smalgangen på Grønland. Begge gårdskvartalene har et stort skjermet gårdstun som er opparbeidet med bl.a internveier av belegningsstein med lampebelysning, lekeapparater for barn, sittegrupper, plen, busker og trær. I tillegg er det to plan med parkeringsareal under bakken med mulighet for leie av parkeringsplass. Leiligheten ligger i 4. etasje med adkomst fra Smalgangen via portrom, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang. Kommunalt vann og avløp.

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

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

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	54	50	4	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang innglasset balkong, mellomgang, soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	54	50	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	54	50	0	4	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	57	50	3	4	0

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte intern areal i leiligheten er det en loftsbod på ca 3,1 m2 som disponeres av leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, innglasset balkong på ca. 3,3 m2 med strømuttak. Betonggulv med overliggende oppforet tregulv. Rekkverk av behandlet stålkonstruksjon med utfyllende glassfiberplater og glassflater samt to skyvevinduer i front. Himlingsplater i kassetter i tak. Antatt opprinnelig naturlig avrenning fra gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppforet tregulv er montert i senere tid, ukjent år. Himlingsplater i kassetter er montert nye i 2025.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 79 cm fra topp tregulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Betonggulv under tregulv var ikke mulig å besiktige. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Ukjent om avrenning fra gulv i innglasset balkong fungerer tilfredsstillende. Forholdet ble ikke funksjonstestet på befaringsdag. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å kontrollere at avrenning fra gulv i innglasset balkong fungerer tilfredsstillende.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1990.	
2-lags isolerglass vinduer i dør til innglasset balkong fra 1990.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB39) med sikkerhetslås og kikkhull fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1990 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1990 bør påregnes på noe sikt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Soverom, målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

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

Åpent Kjøkken:

Beige, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfritt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Laminat sprutplate er montert på vegg over benke.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Stoppekraner og Aquastop er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Waterguard med sensorsløyfe er montert i benk.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2025. Hvitvarer er fra senere tid, ukjent år.

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, montert ny i 2025.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at avtrekksrør fra kullfilterventilator er koblet inn i felles mekanisk avtrekkskanal. Forholdet er ikke godkjent av sameiet og anbefales å utbedre.

Anbefalte tiltak avtrekk

Overnevnte forhold må utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest - Smalgangen 4-42. Arbeidet art: Nybygg - Boligblokk, datert 05.01.1994.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukningsapparat fra 2025.

En røykvarslere fra 2025.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår og ukjent år i bad samt fra 2025 i benkeskap 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?	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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes på noe sikt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige vannrør i leiligheten, er hovedsakelig fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg, fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken, for kjøkken. Stoppekranene fungerte som tiltenkt. Det er ikke hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad. Det er kun montert separate stoppekraner til de forskjellige tappesteder. Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til dusjbatteri stenges med unbrakonøkkel, kranene ble ikke funksjonstestet på grunn av mangel på riktig type unbrakonøkkel. Dette medfører at felles oppleggskraner i bygget må benyttes ved behov for stenging av vann til dusjbatteri. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, og manglende hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak til bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Elektrisk

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, og alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannbåren varme

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

6.10 Ventilasjon

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

Mekanisk avtrekk.

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

Det er ikke avtrekksventil synlig tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken.

Det er ikke tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er etablert luftespalter i yttervegg over vindu og dør i stue (to stykker) og en i soverom.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventil synlig tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i åpent kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.11 Våtrom

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

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 1990.

Rustfritt stål gulvsluk fra byggeår, type Blücher sluk.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri samt speil og sideskap til speil som modulløsning for rullestolbrukere med heve/senke funksjon som ikke fungerte på befaringsdag.

Veggmontert lyslist over servantmodul. Veggklosett. Termostat dusjbatteri og dusjforheng.

Opplegg vaskemaskin.

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

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

Hulltaking er ikke foretatt da badet er et prefabrikkert modulbad.

Sprekkdannelser/slagskade i to veggfliser og rissdannelse i to veggfliser.

Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser.

7 borede hull i veggfliser i dusjsone tettet med silikon.

Lokal bompuss under enkelte gulvfliser.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 2,7 cm.

Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.

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

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20–25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

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

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig parkettgulv.

Definert parkettgulv er montert nytt i 2025 og er av type Woodura Planks Larvik 3.0 XXL.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Lokalt noe knirk i parkettgulv i stue mot døråpning til entre.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malt tapet.

Alle vegger er malt i 2025, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte, bort sett fra i bad, se punkt våtrom.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malte betongelementer.

Alle tak er malt i 2025.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,39 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte finerdører til bad og soverom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant