

# Haakon Tveters vei 13

## 0682 Oslo

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1964

BRA: 103 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 108 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 103 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 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/rekvirenten 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/25092>

### 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

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på koblede vinduer fra byggeår og at det vil være et større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Balkongdør er preget av malingavflassing mellom glass sjikt.

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

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

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

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

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

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

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i gulv.

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

### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

#### Oppsummering

Pipemur i stue er påført malt tekstiltapet, pipemur i entre/gang tilstøtende til stue er påført tekstiltapet.

Pipemur kan ikke besiktiges.

Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at to sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur i stue og entre/gang er tildekket.

#### Anbefalte tiltak

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

Det anbefales at pipemur i ett entre/gang og stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken:

Eldre, malte fronter med dekorlister samt laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Frittstående komfyr og kjøl/frys. Hvitvarer er ikke funksjonstestet.

Komfyrvakt er ikke montert.

Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap.

Kjøkkeninnredning i vesentlig grad fra byggeår er preget av aldring, men fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

TG-2 er satt med tanke på alder på kjøkkeninnredning fra byggeår.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

### Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende sug gjennom ventilator på to av tre trinn. Dels defekt lysbryter i ventilator.

TG-2 er satt med tanke på alder på ventilator fra byggeår og enkelte funksjonsfeil, samt at underkant av ventilator er kun montert ca 32 cm over platetopp som er lavere en anbefalt monteringshøyde med tanke på brannsikkerhet, anbefales å utbedre.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftning av ventilator 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 gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i benkeskap i kjøkken har i stor grad 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 sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

Det ble registrert vesentlige rustdannelser (antatt gjennomgående) på felles avløpsopplegg i kjøkken, montert i høyskap.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Vannledninger

### Oppsummering

Hovedstoppekraner for bad og wc-rom er montert synlig på vegg i wc-rom.

Hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår og ca 80-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i hovedtavle i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder antall kurser og ampere størrelse.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Varmekabler i bad, fra ca 2006.

Downlight belysning i bad, fra ca 2006.

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 ble fremvist «varsel om tilsyn» av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia. Kontrollen er planlagt gjennomført 22.11.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på vesentlig deler av elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår som ikke jordet, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder antall kurser og ampere størrelse, en åpen koblingsboks i vegg i entre/gang som mangler deksel i front, samt løs strømkontakt i speilskap i bad som ikke er montert i henhold til forventet faglig standard.

### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår i nær fremtid.

---

### Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken og wc-rom.

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i stue og kjøkken med innvendig eldre klaffventil.

Luftespalte er montert i vindusrammer med koblet glass. Det ble ikke registrert spjeld med åpne/lukke funksjon i forbindelse med luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist til hovedsluk er ca 2,1 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er 1,7 cm.

TG-2 er satt med tanke på:

Fall til hjelpesluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Lokalt noe motfall til hovedsluk på baderomsgulv utenfor dusjsone.

Vesentlig bompuss under gulvfliser innenfor baderomsdør, samt noe bompuss under enkelte gulvfliser i dusjsone.

Lokalt antatt saltutslag i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone, ukjent årsak.

Sprekk/rissdannelse i en veggflis i dusjsone.

Brudd/defekt veggflis i servantskap i bad.

## Oppsummering av sanitærutstyr

Servantskap er stedvis preget av noe bruksslitasje.

Kranoverdel til servantbatteriet er løs.

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

## Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

## Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.11.2024

Rapportdato  
15.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Inger Johanne Krohn (Bo)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Mattias Krohn Nielsen

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

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

  
TAKSTHUSET



#### Egne premisser:

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Haakon Tveters vei 13, 0682 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 144

Bruksnr: 1278

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1964

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra byggeår, bortsett fra i bad.

Blokk i 9 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via internvei, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Grønlibakken.

Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie av parkeringsplass på området. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv.

Murkonstruksjon forblendet med lys farget sprøytebetong i senere tid, ukjent år.

Etasjeskillere i armert betong.

Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Ny heis montert i eksisterende heissjakt i ca 2019.

Blokken fremstår som 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
1. etasje	103	103	0	Entre/gang, bad/wc, wc-rom, kjøkken, stue med utgang balkong, 3 soverom	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>103</b>	<b>103</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)
1. etasje	107	103	4	0	6
Kjeller	1	0	1	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>108</b>	<b>103</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 1,0 m<sup>2</sup>.

En bod i 1.etasje med adkomst fra fellesgang på ca 3,7 m<sup>2</sup>.

Ett skap i kjeller i tidligere kjølerom.

Felles sykkelrom og vaskeri på loft.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca. 5,6 m <sup>2</sup> , fra byggeår. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende filtteppe. Integrert avrenningsrør i gulv. Rekkverk oppført i malt murverk med overliggende malt stål rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Filtteppe på gulv er montert i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-1</b>	
Rekkverkshøyden er målt til ca 119 cm fra topp filtteppe på gulv. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Lokal murverkskade på toppen av rekkverk i forbindelse med ett hjørne. Mindre rustdannelser på malt ståltrekkverk. Stedvis malingavflassing på toppen av rekkverk utført i murverk. Forøvrig ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Balkonggulv var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under filtteppe.	
Det anbefales å fjerne filtteppe på gulv for å oppnå bedre avrenning.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglass vindu i stort stuevindu mot balkong, fra 2005. Forøvrig koblede vinduer med 1+1 lags glass, fra byggeår.
Luftespalter er montert i vindusrammer fra byggeår. Det ble ikke registrert åpne/lukke spjeld i forbindelse med luftespalter i vindusrammer.
Koblede vinduer med 1+1 lags glass i balkongdør, fra byggeår.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett stort vindu i stue og dør mot fellesareal er montert i senere tid.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>TG-2 er satt med tanke på alder på koblede vinduer fra byggeår og at det vil være et større behov for vedlikehold i tiden som kommer.</p> <p>Balkongdør er preget av malingavflassing mellom glass sjikt.</p> <p>Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Stue, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i gulv.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i blokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p>	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
<p>Ukjent om pipeløp i stue er i drift.</p> <p>Pipeløp er antatt ikke innvendig rehabilitert i senere tid da dette ikke fremkommer gjennom Planinnsyn hos kommunen.</p>	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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, pipemur i entre/gang tilstøtende til stue er påført tekstiltapet. Pipemur kan ikke besiktigtes.  
Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at to sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur i stue og entre/gang er tildekket.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.  
Det anbefales at pipemur i ett entre/gang og stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkken:

Eldre, malte fronter med dekorlister samt laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskum og utslagsvask samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.  
Frittstående komfyr og kjøl/frys. Hvitvarer er ikke funksjonstestet.  
Komfyrvakt er ikke montert.  
Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap.

Kjøkkeninnredning i vesentlig grad fra byggeår er preget av aldring, men fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

TG-2 er satt med tanke på alder på kjøkkeninnredning fra byggeår.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

### Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra byggeår.

Tilfredstillende sug gjennom ventilator på to av tre trinn. Dels defekt lysbryter i ventilator.

TG-2 er satt med tanke på alder på ventilator fra byggeår og enkelte funksjonsfeil, samt at underkant av ventilator er kun montert ca 32 cm over platetopp som er lavere en anbefalt monteringshøyde med tanke på brannsikkerhet, anbefales å utbedre.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftning av ventilator bør påregnes.

## 6.6 Lovlighet

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

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen, utført av Blakstad og Munthe-Kaas Arkitekter.

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 - Haakon Tveters vei 13. Arbeidets art: Nybygg. Datert 19.01.1972.  
Ferdigattest - Haakon Tveters vei 13. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (Utskiftning av eksisterende heis). Datert 18.10.2019.

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

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

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2024.  
Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.

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

## 6.7 Toalettrom: Tidligere WC-rom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i wc-rom.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-1**

Det er ikke montert sanitærutstyr i wc-rom fra opprinnelsen.  
Støpejerns avløpsrør/muffe er ført opp av gulv for klosettavløp.  
Kobberrør og noe plastrør som vanninntak til bad er montert synlig i rommet.  
To inspeksjonsluker i en vegg i wc-rom var tapet igjen å ble ikke besiktiget.

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i bad fra ca 2006, fra ukjent år og byggeår i kjøkken. Felles avløpsopplegg i blokken er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i benkeskap i kjøkken har i stor grad 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 sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

Det ble registrert vesentlige rustdannelse (antatt gjennomgående) på felles avløpsopplegg i kjøkken, montert i høyskap.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plast vannrør er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring til tappesteder i bad. Det er montert kobberrør synlig på vegg i kjøkken og wc-rom.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Skjult rørføring i bad er fra ca 2006, synlig rørføring i kjøkken er fra byggeår og fra byggeår og ca 80-tallet i wc-rom. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra byggeår. Felles varmtvannsbereder i sentral.	
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Hovedstoppekraner for bad og wc-rom er montert synlig på vegg i wc-rom. Hovedstoppekraner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.  Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.  TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår og ca 80-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg i sikringsskap er montert nytt i senere tid, ukjent år. Store deler av elektrisk anlegg i bad er montert nytt i ca 2006. Forøvrig er vesentlig deler av elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår og ikke jordet.	
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i hovedtavle i felles trappeoppgang med automatsikringer.  
Hovedsikringen er på 40 ampere.  
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder antall kurser og ampere størrelse.  
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Varmekabler i bad, fra ca 2006.  
Downlight belysning i bad, fra ca 2006.

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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det ble fremvist «varsel om tilsyn» av det elektriske anlegget i leiligheten gjennom Elvia. Kontrollen er planlagt gjennomført 22.11.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på vesentlig deler av elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår som ikke jordes, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder antall kurser og ampere størrelse, en åpen koblingsboks i vegg i entre/gang som mangler deksel i front, samt løs strømkontakt i speilskap i bad som ikke er montert i henhold til forventet faglig standard.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftning av elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår i nær fremtid.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
I henhold til opprinnelige byggetegninger for ventilasjon, beskrevet med «Ventilasjonsanlegg Luftteknisk anlegg, utført av Egil Pettersen», datert 15.10.1964 fremkommer det bl.a. at avtrekksvifte er montert på takoppbygg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent



**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken og wc-rom.  
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.  
Det er montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i stue og kjøkken med innvendig eldre klaffventil.  
Luftespalte er montert i vindusrammer med koblet glass. Det ble ikke registrert spjeld med åpne/lukke funksjon i forbindelse med luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.12 Våtrom

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i ca 2006 med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk.

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist til hovedsluk er ca 2,1 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er 1,7 cm.

TG-2 er satt med tanke på:

Fall til hjelpesluk i dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Lokalt noe motfall til hovedsluk på baderomsgulv utenfor dusjsone.

Vesentlig bompuss under gulvfliser innenfor baderomsdør, samt noe bompuss under enkelte gulvfliser i dusjsone.

Lokalt antatt saltutslag i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone, ukjent årsak.

Sprekk/rissdannelse i en veggflis i dusjsone.

Brudd/defekt veggflis i servantskap i bad.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk som hovedsluk med klemring for foliemembran, samt plast hjelpesluk med klemring for foliemembran i dusjsone.	
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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Levetidsbetraktning for tettesjikt/membran er mellom 20-25. Tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i hovedsluk på grunn av overdekning.  Det ble ikke registrert avvik.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps eldre servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Servantskap er stedvis preget av noe bruksslitasje. Kranoverdel til servantbatteriet er løs.  TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drengsøpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

**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 ble ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2006.

**6.13 Øvrig: Gulv****Beskrivelse**

Fliser i bad, vinylfliser i opprinnelig wc-rom, belegg i kjøkken, teppe i to soverom, forøvrig parkett.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Parkettgulv i entre/gang er preget av bruksslitasje. Lokalt noe knirk/svikt i parkettgulv i entre/gang ved inngangsdør. Enkelte mindre glipper mellom parkettgulv og gulvlister i entre/gang.

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

**6.14 Øvrig: Vegger****Beskrivelse**

Fliser i bad, malt mur i opprinnelig wc-rom, tekstiltapet i entre/gang og ett soverom, malt tekstiltapet i stue, forøvrig malt tapet.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Noe sprekkdannelse i avtrekkskanal oppført i murverk i opprinnelig wc-rom.  
Overflater er generelt preget av aldring og stedvis bruksslitasje, bortsett fra i bad.  
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**6.15 Øvrig: Tak**

## Beskrivelse

Malte plater/mur i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,53 m.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

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

**6.16 Øvrig: Innerdører**

## Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår, med glassfelt mellom entre/gang og stue.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

**6.17 Øvrig: Annet utstyr**

## Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Integrert, plassbygget garderobeskap i entre/gang og to soverom fra byggeår.  
Manuellstyrt markise foran balkong. Markiseduk har behov for rens i ytre del.

**Oppsummering av øvrig**

TG-1

**6.18 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant