

Hovinveien 3B

0576 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1951

BRA: 71 m²

BRA (ny arealstandard): 79 m²

BRA-i (ny arealstandard): 71 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28851>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble rehabilitert på tidlig 90-tallet med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med klemming for tettesjikt.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og malt servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Klosett. Dusjkarr tilkoblet tidligere avløp til badekar ført opp av gulv, utenfor dusjkarr. Termostat dusjbatteri og forheng. Opplegg vaskemaskin.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten. Servantskap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

En veggflis mot rørkasse er tidligere demontert og remontert hvor silikon er benyttet som fugemasse, ukjent årsak.

En mindre slagskade i gulvflis.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredsstillende. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkarr. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,8 cm.

Rustfritt stål gulvsluk fra ca tidlig 90-tallet.

Klemring var stedvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning av smøremembran.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra ca tidlig 90-tallet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Høyden på rekkverk er målt til ca 89 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv. Det antas at betonggulv under tretremmer er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre, glattmalte fronter til benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt dobbel rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Glattmalte fronter til plassbygde overskap og høyskap fra opprinnelsen.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er stedvis fuktpåvirket i form av svelling og har stedvis manglende laminat belegg.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt, alder tatt i betraktning.

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

Felles avløpsopplegg er luftet over tak.

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 avløpsrør i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten bør påregnes på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Det er kun montert separate Ballofix stoppekraner til tappesteder i bad.

Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak

Vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet må påregnes å monteres nye umiddelbart/nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Halogen downlight belysning i bad.

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

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

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 er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiator i kjøkken fungerer dårlig i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Det anbefales å montere ny radiatorkran i kjøkken når varmeanlegget antatt tappes ned til våren.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Laminatgulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Aase Bjørkhaug Fauske og Thomas Larsen Træland

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
TAKSTAKSERING



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på 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: Hovinveien 3B, 0576 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 128 Bruksnr: 29 Festenr:

Seksjonsnr: 17 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1951

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

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

Lavblokk i 4 etasjer beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei, men mot togtrase. Adkomst til leiligheten via internevei og trappeoppgang fra Hovinveien. Kommunalt vann og avløp.

Sameiet disponerer biloppstillingsplasser på egen grunn som beboerne kan benytte ved fremlagt parkeringsoblat.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringssdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

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	71	71	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	71	71	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71	0	0	8
Kjeller	3	0	3	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	79	71	8	0	8

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	5	6
Totalt m²	11	5	6

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,8 m2, samt en loftsbod på ca 10,8 m2 gulvareal målt under skråtak og ca 5,2 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca 7,6 m ² . Betong gulv med overliggende tre tremmer på gulv. Integrert avrenningsrør i gulv. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i ca 1995. Tretremmer på gulv er montert i 2023.	
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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

Høyden på rekkverk er målt til ca 89 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv. Det antas at betonggulv under tretremmer er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglassvinduer fra 2016 i kjøkken og begge soverom. 3-lags isolerglassvinduer fra 2023 i stue.
3-lags isolerglassvindu fra 2023 i balkongdør i stue.
Luftespalte er montert i vindusramme i kjøkken og begge soverom.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Lukkemekanismen på en side av vindu i ett soverom er dels defekt.	

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
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.</p>	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Eldre, glattmalte fronter til benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt dobbel rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Glattmalte fronter til plassbygde overskap og høyskap fra opprinnelsen.
Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap.
Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er stedvis fuktpåvirket i form av svelling og har stedvis manglende laminat belegg.
Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt, alder tatt i betraktning.

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

Mekanisk

Eldre, ventilator over komfyr, fra ukjent år.
Avtrekkørør fra ventilatoren er ført til tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert moderat/tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra balkonger er oppført nye/utvidet i 1995.

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 - Våningshus, Hovinveien 3-5. Datert 04.04.1952.
Ferdigattest - Hovinveien 3-5. Arbeidets art: Nye balkonger. Datert 19.09.1995.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat fra april 2022.
3 seriekoblede røykvarslere fra fra 2023.
Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, montert nytt i ca 2019.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca begynnelsen av 90-tallet. Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår, men innvendig rehabilitert med nytrukket strøpme i 2015, i henhold til tidligere eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
<p>Felles avløpsopplegg er luftet over tak. 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.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av avløpsrør i leiligheten bør påregnes på noe sikt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er benyttet som vannledninger i leiligheten. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad dels fra byggeår og dels fra tidlig 90-tallet. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er 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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Det er kun montert separate Ballofix stoppekraner til tappesteder i bad. Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.</p> <p>Stoppekraner fungerer som tiltenkt.</p> <p>Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet må påregnes å monteres nye umiddelbart/nær fremtid.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
<p>Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.</p>	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
<p>Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt på forskjellig tidspunkt i senere tid, ukjent år.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Halogen downlight belysning i bad.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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	TG-2
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiator i kjøkken fungerer dårlig i henhold til eier.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.
Det anbefales å montere ny radiatorkran i kjøkken når varmeanlegget antatt tappes ned til våren.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil (klaffventil) i vegg i bad og kjøkken.
Det er ikke tilluftsventil gjennom yttervegger i leiligheten, bortsett fra i kjøkken som er plasser i høyskap og benyttet til uttrekk fra ventilator.
Det er montert luftespalter i vindusrammer i kjøkken og begge soverom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

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

Badet ble rehabilitert på tidlig 90-tallet med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med klemming for tettesjikt.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og malt servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Klosett. Dusjkarr tilkoblet tidligere avløp til badekar ført opp av gulv, utenfor dusjkarr. Termostat dusjbatteri og forheng. Opplegg vaskemaskin.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten. Servantskap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

En veggflis mot rørkasse er tidligere demontert og remontert hvor silikon er benyttet som fugemasse, ukjent årsak.

En mindre slagskade i gulvflis.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredsstillende. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkarr. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,8 cm.

Rustfritt stål gulvsluk fra ca tidlig 90-tallet.

Klemring var stedvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning av smøremembran.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra ca tidlig 90-tallet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, malt laminat i entre og kjøkken, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Laminatgulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt mur i kjøkken, malt tapet i entre og ett soverom, forøvrig malt glassfiberstrie.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte panel i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,62 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørgrep er slarkete i dør til kjøkken og begge soverom og har dels defekte dekkskiver i forbindelse med dørgrep.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Integrert garderobeskap fra byggeår i begge soverom.

Skyvedørsgarderobe i entre.

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