

# Jens Bjelkes gate 71 0652 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 134 m<sup>2</sup>

BRA-i: 129 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

18

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

# 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, tilleggssbygninger (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 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.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/28584>

### 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 TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

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

Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen er tekket med asfaltmembran.

TG 2 pga alder på membranen.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av membran må påregnes på sikt.

#### Trapp

##### Oppsummering

TG 2 pga: Trappen er en åpen ståltrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeider som er utført av tidligere eiere.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene som ble utført i 2018.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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. Et 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

##### Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen i 8. etasje er plassert i ett vanntett rom med åpning ved gulv som fører til bad med sluk.

TG 2 pga: Bereder i 7. etasje er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder i 7. etasje som følge av oppnådd alder/( snart 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder i 7. etasje anbefales etablert.

## Våtrom: Bad/wc 7. etasje

### Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

## Øvrig: Alarm- og signalsystemer

### Oppsummering

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er bygget nytt bad i 8. etasje i 2018.  
Det er fjernet en trapp, det var tidligere 2 trapper til 8. etasje.  
Det er laget ett ekstra soverom i 8. etasje.  
Det er ikke søkt om disse arbeidene.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**12.3.2025**

Rapportdato  
**14.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Allegra Marie Coll-Smines  
Navn: Erlend Coll-Smines

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen  
Firma: Vannmannen AS  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo

Telefon: 90844088  
Epost: pmp@taksthuset.no



#### Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

Adresse: Jens Bjelkes gate 71, 0652 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 231      Bruksnr: 610      Festenr:

Seksjonsnr: 30      Andelsnr:

Byggeår: 2006

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen. Leiligheten ligger i 7. og 8. etasje med flott utsikt. Bygget er fra 2006. Det er heis i bygget.

I bakgården er det et pent opparbeidet gårdsrom med hellelagt areal, sittegruppe og lekeapparater i tillegg til sykkelparkering.

Det er kort vei til Middelalderparken med vannspeilet, enkel adkomst med ny bru over til Bjørvika og Operaen, Fængselsparken, Akerselva, Botanisk Hage og Tøyenbadet.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Gasspeis på kjøkken. Varme i gulv på bad og i entreen. Ellers elektrisk oppvarming.

Felles takterrasse i 9.etasje med 360 graders utsikt over Oslo by. Sameiet har et selskapslokale med tilhørende toalett og kjøkken som er på takterrasen.

Utvendig fasade og tak byttet i regi av sameiet i 2022-2024.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong-, tre- og stålkonstruksjoner.

Oppforet flatt tak. Yttertak er tekket med papp/folie.

Grunnmur i betong.

Fasader forblendet med teglstein og pussede og malte fasadeplater.

Vinduer og balkongdør med isolerglass.

Betongtrapper og reposer med fliser og malte flater i felles oppgang.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 7. etasje                   | 73         | 68                         | 5                           | 0                          | 14                              |
| 8. etasje                   | 61         | 61                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>134</b> | <b>129</b>                 | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>14</b>                       |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                            | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 7. etasje                   | 68         | 68         | 0        | Entre, gang, soverom, innredet rom, bad/wc, kjøkken med utgang til terrasse. |                   |
| 8. etasje                   | 61         | 61         | 0        | Stue, gang, bad/wc, 2 soverom.                                               |                   |
|                             |            |            |          | Det er åpent ned i deler av etasjen, dette er ikke medberegnert i arealene.  |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>129</b> | <b>129</b> | <b>0</b> |                                                                              |                   |

### Kommentar til arealberegning

Leiligheten har en bod tilknyttet inngangen på 1,4 kvm, samt en bod i kjeller på 3,8 kvm

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                                                 | Terrasse    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Leiligheten har to fine uteplasser - terrasse på 7,5 kvm + bod på ca. 1,4 m2 ved entreen, og terrasse på 6 kvm med utgang fra kjøkkenet.                             |             |
| Det er utelys og dobbel stikkontakt på terrassen. Det er plastfliser og heller på terrassene.                                                                        |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                               | Ja          |
| Reparert ved dørterskelen etter lekkasje.                                                                                                                            |             |
| 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?                                      | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                       | Ja          |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                                                                               |             |
| Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. |             |
| Terrassen er teknet med asfaltmembran.                                                                                                                               |             |
| TG 2 pga alder på membranen.                                                                                                                                         |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                        |             |
| Utbedring av membran må påregnes på sikt.                                                                                                                            |             |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                    |
|------------------------------------------------|
| Vinduer med 3-lags glass produsert i 2006.     |
| Terrassedør med 3-lags glass produsert i 2006. |
| Lyd og brannklassifisert entredør.             |

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ja          |
| Nye foringer og lister på vinduer og dører i 2025.                                |             |
| 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-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                   |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type                                                                                              | Trebjelkelag, Betongdekke |
| Det er betongdekke mellom 6. og 7. etasje, trebjelkelag mellom 7. og 8. etasje.                   |                           |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                 | Nei                       |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                              | <b>TG-1</b>               |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |                           |

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                            |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type pipe                                                                                  | Avgassrør til gasspeis |
| Er det montert ildsted?                                                                    | Ja                     |
| Type ildsted                                                                               | Gasspeis               |
| Det er en gasspeis i kjøkken.                                                              |                        |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei                    |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>                               | <b>TG-1</b>            |

## 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-1

Lys høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje. Integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og isbitmaskin, venskap. Stål vaskekum nedfelt i granitt benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Kjøkkenvifte med Flexit mekanisk avtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er bygget nytt bad i 8. etasje i 2018.  
Det er fjernet en trapp, det var tidligere 2 trapper til 8. etasje.  
Det er laget ett ekstra soverom i 8. etasje.  
Det er ikke søkt om disse arbeidene.

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?

Ikke kontrollert

Ferdigattest var ikke tilgjengelig på nettsiden til Plan- og bygg.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

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

Nei

## 6.7 Trapp

Beskrivelse

Ståltrapp med granitt i trinnene.

|                                                                                                                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende rekkverk?                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                                                                                                                                                       | Ja          |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                                                                                                                                                                | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                                                                                                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| <p>TG 2 pga: Trappen er en åpen ståltrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                 |             |
| <p>Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>                                              |             |

## 6.8 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja          |
| Nye avløpsrør til badet i 8. etasje i 2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja          |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-1</b> |
| <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.</p> |             |

## 6.9 Vannledninger



|                                                                                                                                                   |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                                                       | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                 | Ja               |
| Lagt nye vannrør til badet i 8. etasje i 2018.                                                                                                    |                  |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                                                     | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?                                   | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                        | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                 | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                     | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                 | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                  | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                             | Nei              |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                              |                  |
| TG-1                                                                                                                                              |                  |
| Fordelerskapene er plassert i taket på badet i 7. etasje, og i garderobeskap i soverom i 8. etasje.                                               |                  |
| Det er stoppekraner i fordelerskapene.                                                                                                            |                  |
| Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar |                  |

## 6.10 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.                  |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                    | Ja               |
| Det ble satt inn noen nye kurser når badet i 8. etasje ble bygget.        |                  |
| El-anlegg ble kontrollert i forbindelse med bygging av bad i 2. etasje.   |                  |
| 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         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder arbeider som er utført av tidligere eiere.</p> <p>Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene som ble utført i 2018.</p> <p>Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.</p> <p>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 øltilsyn) 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |

## 6.11 Varmtvannsbereder



### Plassering bereder

Berederen er plassert i ett vanntett rom bak badet i 8. etasje, og i ett benkeskap i innredet rom.

### Fundament

Berederen i 8. etasje er plassert på gulv, berederen i 7 etasje er plassert i ett benkeskap.

### Årstall

2006 og 2018.

### Størrelse

120 liter og 200 liter



Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Berederen i 8. etasje er plassert i ett vanntett rom med åpning ved gulv som fører til bad med sluk.

TG 2 pga: Bereder i 7. etasje er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder i 7. etasje som følge av oppnådd alder/( snart 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder i 7. etasje anbefales etablert.

## 6.12 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Flexit mekanisk ventilasjonsanlegg til kjøkken og badene.

Naturlig ventilasjon med luftventiler i ytterveggene.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Trukket nytt ventilasjonsrør til badet i 8. etasje.

Ventilasjonsanlegget ble rengjort ca. 2022.

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

## 6.13 Våtrom: Bad/wc 7. etasje



#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?             | Nei                                       |
| 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**

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                 |
| Type sluk                                                                                          | Rustfritt stål      |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei                 |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei                 |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja                  |

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                     |     |
| På badet er det servant på benkeplate med servantskap, speil med lys, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører.<br>Opplegg for vaskemaskin. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                          | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                                                                                                                            | Ja  |

|                                                                                                                                                                                         |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                   |             |
| Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.                                                                                                                                 |             |

## Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                                                 | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk. Det er til luft under døren.         |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                              | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                  | <b>TG-0</b> |
| Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.                                                                                                      |             |
| Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. |             |

## Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.14 Våtrom: Bad/wc 8. etasje



## Overflate

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                  |     |
| Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.                          |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                    | Ja  |
| Badet er bygget i 2018.                                                   |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |



|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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?             | Nei |
| 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) |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|

|                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                               | <b>TG-1</b> |
| Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. |             |
| Det er membranoppkant på ca. 2 cm ved dørterskelen.                             |             |

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                 |
| Type sluk                                                                                          | Plast               |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart |
| 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?              | Nei                 |

|                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>          | <b>TG-1</b> |
| Man må flytte badekaret for å renholde og inspisere sluket. |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                     |             |
| På badet er det servant på benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, design badekar. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                          | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                          | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                            | <b>TG-1</b> |
| Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.                                                                           |             |

### Ventilasjon

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                       | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft i under døren. |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                      | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                     | <b>TG-1</b>      |

#### Fuktmåling

|                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                              | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                  | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke foretatt hulltaking, men søkt etter fukt bak en luke i veggen mot badet i stuen. |             |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.                       |             |

#### Dokumentasjon

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon                       | Ja |
| Det er framlagt bilder tatt under oppføring. |    |

### 6.15 Øvrig: Gulv

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                   |             |
| Det er 3-stavs ask og eikeparkett på gulvene. Fliser i entre med varmekabler. |             |
| Glassgulv/bro med 3-lags herdet glass i deler av 8. etasje.                   |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                  | <b>TG-1</b> |
| Parketten i 7. etasje ble slipt og lakkert i 2025.                            |             |
| Ny enstavs parkett i soverommene i 8. etasje i 2018.                          |             |
| Gulvene er godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.       |             |

### 6.16 Øvrig: Vegger

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                           |             |
| Det er malte slette veggoverflater.                                   |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                          | <b>TG-1</b> |
| Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2025 og er godt vedlikeholdt. |             |

## 6.17 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 231 cm i 7. etasje og 222 cm i 8. etasje.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.

## 6.18 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Det er hvite glatte innerdører.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Nye dører med dempelister i 8. etasje i 2018.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt. Dører og dørkarmer er malt i 2025.

## 6.19 Øvrig: Alarm- og signalsystemer

### Beskrivelse

TG 2 pga: Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det anbefales å montere lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

## 6.20 Øvrig: Innredet rom

### Beskrivelse

Innredet rom med fliser på gulv, malte vegger. Kjøkkenbenk med stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Det er opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder i rommet. 2 garderober.

Rommet kan ikke defineres som vaskerom siden det ikke er sluk i gulvet.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Rommet er godt vedlikeholdt.

## 6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant