

Jens Bjelkes gate 47B 0578 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

BRA: 67 m²

BRA (ny arealstandard): 71 m²

BRA-i (ny arealstandard): 67 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/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/37044>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Tak
- Øvrig: Innerdører

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitekter Terjesen, Kjellstad og Horn, datert 28.05.1986, da dagens planløsning i vesentlig grad er mindre med ett manglende soverom og del av oppført entre/gang, samt at oppført kjøkken fra plantegning i 1986 i dag er inndelt i kjøkken og ett soverom.

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

Det er montert antatt hovedstoppekraner til naboileilighet i rørsjakt i bad med ankomst via inspeksjonsluke, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten, samt antatt brutt branncelle mellom leilighetene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.10.2025

Rapportdato
21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Esra Caroline Røise og Trond Mjøen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jens Bjelkes gate 47B, 0578 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **229** Bruksnr: **67** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **7** Leilighetsnr: **B4V**

Byggeår: **1899**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, bortsett fra eldre bad.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Sørligata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betongtakstein.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg bl.a utslag i skjevheter i gulv.

Fasaden er sist rehabilitert i ca 2013 samt lokale oppgraderinger i nedre del av fasadeliv i ca 2021 mot bakgård.

Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden mot gate.

Trappeløp er pusset opp i ca 2013.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	67	67	0	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken, stue, 2 soverom.	
Totalt m²	67	67	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	67	67	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
4. etg/loft	1	0	1	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	71	67	4	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	5	0	5
Loft	5	3	2
Totalt m²	10	3	7

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod med gulvareal på ca 5,3 m2. Takhøyden i boden er målt til ca 1,47 m. Bodene er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.

En loftsbod med gulvareal på ca 5,2 m2 under skråtak og ca 2,9 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Bod i trappegang mellom 4. og 5.etg/loft på ca 1,2 m2.

Felles takterrasse og utvendig barnevognskur i bakgård.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2019.	
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.	
Vinduer mellom åpent kjøkken og ett soverom med trådglass er montert i 2015.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot felles trappeoppgang 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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 2,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre/gang, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue og antatt i soverom er rehabilitert i 2014 i regi av borettslaget med ny innvendige syrefaste stålrør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue fra ca 2013. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om noe dårlig trekk gjennom pipeløp.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipemur kan besiktiges fra en side i stue og to sider i åpent kjøkken. Pipemur i soverom kan besiktiges fra to sider i soverom, er påført malte plater i entre/gang og kan derfor ikke besiktiges. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. Det ble fremvist Tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten gjennomført i leiligheten i 2025, dokument datert 15.10.2025. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv, foran og under peisovn i stue, ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen i sideretning, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold med behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2016.

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgrepsskjøttenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr med induksjons platetopp og Smeg kjølfrys.

Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap i kjøkken.

Komfyrvakt er ikke montert.

Enkelte mindre sårskader i overflaten av fronter.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2020.

Høyden mellom induksjons platetopp og underkant ventilator er målt til ca 43 cm, dette er lavere enn anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet. Det anbefales å utbedre forholdet.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitekter Terjesen, Kjellstad og Horn, datert 28.05.1986, da dagens planløsning i vesentlig grad er mindre med ett manglende soverom og del av oppført entre/gang, samt at oppført kjøkken fra plantegning i 1986 i dag er inndelt i kjøkken og ett soverom.

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

Ja

Det er montert antatt hovedstoppekraner til naboileilighet i rørsjakt i bad med ankomst via inspeksjonsluke, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten, samt antatt brutt branncelle mellom leilighetene.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Expeditions-Dokument - Jens Bjelkes gate 47. Oppføring av Våningshus, attestert 31.10.1899.
Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 47. Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner (Installasjon av brannalarmanlegg). Datert 04.06.2020.
Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 47. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av leilighet på loft, innredning av bad og wc, m.m. Datert 12.04.1989.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Brannslukningsapparat, fra januar 2019.
Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensorer i leiligheten samt fellesareal, fra ca 2020.

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.
Felles plast avløpsopplegg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1986.
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1986 i bad og fra ca 1986 og 2016 i kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. 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 borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1986 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Kobberrør er benyttet som skjult- og åpen rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1986 i bad og kjøkken.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i gården fra ca 1986.
Felles varmtvannsberedere i kjeller, 6 x 281 liter fra 2022.

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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ballofix hovedstoppekranner for bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad. Ballofix hovedstoppekranner for kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekran for kjøkken fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1986 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved manglende kranoverdeler til Ballofix stoppekranner i rørsjakt i bad som medfører at oppleggskraner i kjeller må benyttes ved behov for kort avstenging av vann. Det er montert antatt hovedstoppekranner til naboileilighet i rørsjakt i bad med ankomst via inspeksjonsluke, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten, samt antatt brutt branncelle mellom leilighetene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1986 bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 1986, styrt via 3-trinns bryter montert på vegg i entre/gang.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

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.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 24.06.2021.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2014, dokument datert 30.09.2014, i 2021, dokument datert 06.02.2021 og i 2021, dokument datert 01.11.2021

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.10 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 oppført via Oslo Byfornyelse i ca 1986 med bl.a rustfritt stål gulvsluk, fliser på gulv og våtromsplater på vegger.

Baderomsdør er montert i våtsone, det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr i bad:

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. To skap montert på vegg. Klosett (2014).

Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri (2016). Opplegg vaskemaskin.

Porselensservant er preget av sprekkdannelse og krakeleringer i overflaten.

Stedvis sprekk/rissdannelse i gulvfliser.

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.

Malte våtromsplater på vegger fungerende som fuktsperre er stedvis preget av aldring.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 0,8 cm.

Fall mot gulvsluk i dusjsone var vanskelig å måle under dusjkabinett, men tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,0 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

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

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1986 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

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tregulv i entre/gang, forøvrig behandlet tregulv.

Tregulv i åpent kjøkken, stue og ett soverom er montert nytt i 2021.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert nevneverdige avvik.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Malte våtromsplater i bad, fliser og malte plater/mur/tapet i åpent kjøkken, malt plater/mur i stue, malte tapet/mur i ett soverom, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

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

6.13 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Malte takessplater i bad, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,80 m.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser mellom himlingsplater i åpent kjøkken, stue og ett soverom.

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

6.14 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Eldre, malt, profilert dør til bad og ett soverom.

Spesialtilpasset, behandlet smijernsdør, som fløydør og som vegger, med utfyllende felt av trådglass mellom stue og ett soverom, montert ny i 2021.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at ett dørblad i fløydør mellom stue og ett soverom kommer i berøring med tregulv ved åpne/lukke funksjon.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.15 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner.

Plassbygget garderobeløsning i entre/gang med kryssfiner fronter, oppført i 2021.

4 eldre, frittstående garderobeskap i ett soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder