

Jens Bjelkes gate 35C

0561 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1896

BRA: 65 m²

BRA (ny arealstandard): 73 m²

BRA-i (ny arealstandard): 65 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23672>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i to soverom.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i øvrige nevnte rom.

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

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1983 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, vindusrammer er preget av aldring og stedvis malingavflassing samt funksjonsfeil ved at enkelte vinduer og vindusgrep er trege å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1983 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur i soverom og mellomgang er synlige for besiktigelse og det ble ikke registrert avvik.
Pipemur i entre/gang er påført malte plater. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.
TG-2 er satt med tanke på tildekket pipemur i entre/gang.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 16.08.2021.

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere.

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

Varmekabler i bad fra 2001.

Halogen downlight belysning i bad fra 2001, ukjent år i entre/gang.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i badet ikke er koblet til jord.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Det er ikke registrert avtrekksventil til naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 3,2 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluk og membran/tettesjikt er stedvis ikke synlig for besiktigelse på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone, at avløp til vaskemaskin ikke er festet tilfredstillende til vegg og at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å feste avløpsrør til vaskemaskin til vegg.

Oppsummering av ventilasjon

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

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på lokal svikt og knirk i laminatgulv i entre/gang, at laminatgulv er stedvis preget av bruksslitasje, stedvis sprekke- og rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i kjøkken og stedvis bompuss under gulvfliser i kjøkken.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt Asle Strøm, datert 30.04.1984, da arealet på godkjent tegning er større en dagens eksisterende leilighet. I tillegg er balkonger oppført i senere tid (2014), samt at en definert stue på tegning var på befaringsdag ombygget til to soverom og mellomgang og at ett definert soverom på tegning fungerer som stue og at kjøkken er dels åpnet mellom dagens kjøkken og stue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.10.2024

Rapportdato
2.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Anne Sofie Hellebø og Svein Ivar Nesset

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Vi Duc Truong

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på 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 35C , 0561 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 229 Bruksnr: 61 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 18 Leilighetsnr:

Byggeår: 1896

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Jens Bjelkes gate. Kommunalt vann og avløp. Parkering i tilstøtende gater 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 islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekking med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Gården fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning. Fasaden ble sist rehabilitert i 2009. Felles trappeoppganger er pusset opp i 2009. Taket ble rehabilitert i 2009.

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
3. etasje	65	65	0	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med utgang balkong, stue, mellongang og 3 soverom.	
Totalt m²	65	65	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	65	65	0	0	4
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	73	65	8	0	4

Gulvareal (ny arealstandard)

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

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,3 m², samt en loftsbod med ca 5,5 m² gulvareal og ca 2,7 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskerom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 3,5 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med underliggende lakkerte stålplater samt overliggende oppføret tregulv. Avrenningsrør i gulv ført til nedløpsrør på yttervegg. Behandlet stål spillerekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Balkongen er oppført i 2014.	Ja
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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Fall til avrenningsrør i gulv er ikke besiktiget på grunn av overliggende tregulv. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt godt. Høyde på rekkverk er målt til ca 112 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk inntil 10,0 m over terreng er 100 cm. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 1983. 2-lags isolerglass vinduer fra 2014 i fløyddør til balkong. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås. Fabrikasjonsår 1985.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1983 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, vindusrammer er preget av aldring og stedvis malingavflassing samt funksjonsfeil ved at enkelte vinduer og vindusgrep er trege å åpne/lukke.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskiftning av vinduer fra 1983 bør påregnes i nær fremtid.</p>	

6.3 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
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Ett soverom, målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Stue, målt ca 1,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i to soverom.</p> <p>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i øvrige nevnte rom.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i ett soverom er antatt ikke innvendig rehabilitert i senere tid.	
Er det montert ildsted?	Nei

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? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Pipemur i soverom og mellomgang er synlige for besiktigelse og det ble ikke registrert avvik. Pipemur i entre/gang er påført malte plater. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken med utgang til balkong:

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Frittstående oppvaskmaskin.

Ballofix stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsintak i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2011. Senere oppgradert med ny benkeplate, oppvaskkum, kjøkkenbatteri, komfyr og induksjons platetopp i ca 2019.

Dørfront til kjøleskap er preget av noe bruksslitasje i overflaten.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som 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 2011.

Avtrekkør over ventilator er ikke ført ut av overskap.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning er ikke i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt Asle Strøm, datert 30.04.1984, da arealet på godkjent tegning er større en dagens eksisterende leilighet. I tillegg er balkonger oppført i senere tid (2014), samt at en definert stue på tegning var på befaringsdag ombygget til to soverom og mellomgang og at ett definert soverom på tegning fungerer som stue og at kjøkken er dels åpnet mellom dagens kjøkken og stue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument - Jens Bjelkes gate 35. Våningshus, datert 25.07.1898. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 35. Tiltaksart: Sammenslåing leiligheter, utskiftning vinduer, innredning bad, m.m, datert 27.02.1987. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 35. Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon (rehabilitering av våtrom/rørnett), datert 12.07.2001. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 35 A-C. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger), datert 07.05.2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2024. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2001 i bad og 2011 i kjøkken. Felles avløpsopplegg i forbindelse med bad er montert nytt i ca 2001. Eldre felles avløpsopplegg i forbindelse med kjøkken fra ukjent år.	
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?	Nei

Det er flere boenheter i bygget, 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.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Det er montert synlige krom kobberrør på vegg i bad til dusjbatte og vaskemaskin.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
3 stk felles varmtvannsberedere i kjeller. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i forbindelse med bad fra ca 2001. Antatt eldre felles kaldt- og varmtvannsopplegg i forbindelse med kjøkken fra ukjent år. Vannledninger i leiligheten er antatt i vesentlig grad fra 2001.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Badet er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i badet med kaldt- og varmtvanns stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke. Ballofix stoppekran på kaldt- og varmtvannsinnntak i benkeskap kjøkken. Kaldt- og varmtvanns stoppekraner til bad og kjøkken fungerer som tiltenkt. Plastrør med utenpåliggende varerør er montert synlig rett ut av rørkasse i bad og inn i servantskap, utførelsen er ikke i henhold til forventet faglig standard.	

6.9 Elektrisk

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

Ja

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 16.08.2021.

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere.

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

Varmekabler i bad fra 2001.

Halogen downlight belysning i bad fra 2001, ukjent år i entre/gang.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i badet ikke er koblet til jord.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk for bad.

Antatt naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår for kjøkken. Det ble ikke registrert avtrekksventil i kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent når mekanisk ventilasjonssystem ble etablert for bad i gården, antatt 2001.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Det er ikke registrert avtrekksventil til naturlig oppdriftsventilasjon i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv, fliser og mosaikkfliser på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2001 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
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

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 3,2 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og vann blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran montert nytt i 2001.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Klemring til gulvsluk og membran/tettesjikt er stedvis ikke synlig for besiktigelse på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg over servant. Veggklosett. Fastmontert dusjvegg av herdet glass samt ettgreps dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone, at avløp til vaskemaskin ikke er festet tilfredstillende til vegg og at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å feste avløpsrør til vaskemaskin til vegg.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.
Det ble foretatt fuktsøk i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2001.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på lokal svikt og knirk i laminatgulv i entre/gang, at laminatgulv er stedvis preget av bruksslitasje, stedvis sprekke- og rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i kjøkken og stedvis bompuss under gulvfliser i kjøkken.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, malte plater/mur i ett soverom og mellomgang, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i perioden 2022-2024, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt plater med rosett og stukkatur i stue, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i perioden 2022-2024, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,85 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, malte, profilerte dører fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside. Det ble ikke registrert funksjonsfeil.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant