

Jens Bjelkes gate 39A

0578 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1892

BRA: 95 m²

BRA (ny arealstandard): 107 m²

BRA-i (ny arealstandard): 95 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

9

TG-3

2

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, 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/15722>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-3 er satt med tanke på at takvinduer fra 2005 i 5.etasje/loft er preget av aldring, bruksslitasje, svertesoppdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og oppsprekking i trevirke i nedkant av vindusramme, samt funksjonsfeil ved at ett takvindu har defekt lukkemekanisme og er tilnærmet ikke mulig å åpne/lukke. Utskiftning av to takvinduer i 5.etasje/loft må påregnes i nær fremtid.

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 og 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer og balkong- og terrassedør utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking, samt at dører mot fellesareal er preget av aldring og bruksslitasje og stedvis defekt tetningslist.

Eier opplyser om trekk fra vinduer og balkongdør i ett soverom.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Jens Bjelkes gate 39 A-B» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer, datert 19.12.2023. Forholdet gjelder ikke takvinduer.

Eier opplyser at det foreligger vedtak fra styret i borettslaget at begge takvinduene i stue skal skiftes, forventet oppstart av arbeidene er 4.kvartal 2024.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1985 og 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

4.etasje:

Gang, målt ca. 3,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,2 m.

Ett soverom, ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Trappebod, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 1,3 m.

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

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

Mellomgang, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 1,0 m.

5.etasje/loft:

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

Åpent kjøkken, ca 0,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på øvrige rom i 4.etasje.

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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv. Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i Jens Bjelkes gate 39 mf.

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

Balkong, terrasse, platting:

Takterrasse

Oppsummering

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

Høyde på ståltrekkverk er målt til ca 90 cm fra oppforet tregulv, samt høyde på metallbeslag som rekkverk i front målt til ca 84 cm med dybde i topp på ca 59 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Takterrassen har et tettesjikt under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv under oppforet tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra terrasegulv fungerer normalt bra.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Trapp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på manglende håndløper på begge sider av trappeløp mellom 4.etasje og 5.etasje/loft, forholdet er å anse som en mangel i henhold til byggeforskrifter. Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering

Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i badet. Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i mellomgang. Stoppekran på kaldtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Tilgjengelige stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved manglende stoppekran på varmtvannsinntak til kjøkken og at vannrør til dusj batteriet er montert i yttervegg, forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.

Eier opplyser at forholdet med frostproblematikk ikke har vært noe problem i hennes eierperiode.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere stoppekran på varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2020, dokument/Tilsynsrapport datert 26.11.2020. Det anbefales å lese Tilsynsrapporten fra Elvia

Det ble gjennom Elvia opplyst om fem avvik, tre av disse avvikene skal være utbedret, to er fortsatt ikke utbedret (se Egenerklæringsskjema til eier), i henhold til eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på nevnte utbedringer.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2018, dokument datert 05.06.2018. Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i gang og to soverom i 2019, dokument datert 22.01.2019.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2018, dokument datert 19.12.2018.

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Varmekabler i bad fra 2018.

LED downlight belysning i bad fra 2018.

Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2018, i henhold til eier.

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

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

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

TG-2 er satt med tanke på avvik som ikke er utbedret på elektrisk anlegg i leiligheten etter Tilsynsrapport fra Elvia datert 26.11.2020.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk, dampstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny 2018. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer mot kvartalsrom i 4.etasje samt i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt at avtrekksventil i kjøkken ikke er festet tilfredstillende mot vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten, samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 3,0 cm. Det ble registrert lokalt noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin.

Tilfredstillende fall mot gulvsluk i dusjsone.

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

Vindu er plassert i våtsone.

Malt trevirke er benyttet i vindusramme, foringsflater i vindusåpning er flislagte.

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

TG-2 er satt med tanke på noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin samt krakeleringer/riss i to veggfliser.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på knirk i gulv i 5.etasje/loft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.3.2024

Rapportdato
27.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Lene Birgitte Danielsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
TAKSERING



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 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 39A, 0578 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 229 Bruksnr: 63 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 104 Leilighetsnr:

Byggeår: 1892
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens 4.etasje ble dels ombygget samt at 5.etasje/loft ble utbygget til boligformål og innlemmet i 4.etasje i ca 1986.

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

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, kvartalsrom og trappeoppgang fra Jens Bjelkes gate, Tøyengata og Herslebs gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein og teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein, med teglsteins- og noe pusset og malt fasade mot gate samt teglsteins fasade mot kvartalsrom. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendig fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men trenger lokal, utvedig oppgradering av nedre del av pusset fasade mot gate.

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

Det har blitt foretatt radonmålinger av kjeller og leiligheter i 1.etasje i regi av borettslaget. Det ble registrert verdier av Becquerel (Bq) noe over normalverdier.

Utbedringstiltak i kjeller ble gjennomført i 2018 ved montering av mekanisk utluftningssystem, radonbrønn, tetting av sprekker i gulv mm.

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	56	51	5	Entre med trapp, gang, mellomgang, bad/wc, 3 soverom - hvorav ett med utgang balkong.	Trappebod.
5. etasje/loft	39	39	0	Åpent kjøkken, stue med trapp, utgang til takterrasse og utgang til fellesgang.	
Totalt m²	95	90	5		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	56	56	0	0	3
Kjeller	7	0	7	0	0
5. etasje/loft	44	39	5	0	7
Totalt m²	107	95	12	0	10

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje	60	56	4
5. etasje/loft	59	44	15
Totalt m²	119	100	19

Kommentar til arealberegning

Leilighetens gulvarealet i 5.etasje/loft er målt til ca 45,8 m².

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 7,1 m², en loftsbod på ca 7,3 m² gulvareal og ca 5,3 m² målt i henhold til NS 3940's skråtaksbestemmelser, en bod med adkomst fra felles trappeoppgang mellom 4.- og 5. etasje på ca 3,7 m² som deles med nabo (ikke medregnet i arealdisponeringen), samt en bod i tilknytning til takterrasse på ca 5,8 m² gulvareal (boden er ikke målverdig i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser).

Felles sykkelrom, barnevognskur, vaskeri, hobbyrom og selskapslokale med toalett og kjøkken og overnattingsmulighet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca 3,3 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med galvaniserte profil plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenningsrør i gulv. Behandlet/malt rekkverk i stålkonstruksjon. Levegg på øvre del mot nabobalkong av frostet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i senere tid, antatt ca 1986.	
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

Høyde på rekkverk er målt til ca 90 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett metall blikk beslag under oppforet tregulv som antatt er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv (blikk beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

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

Behandlet stålkonstruksjon og rekkverk har behov for oppgradering/rehabilitering, arbeidene bør gjennomføres i regi av borettslaget da forholdet gjelder balkonger generelt i Jens Bjelkes gate 39 mf.

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

6.2 Balkong, terrasse, platting: Takterasse

Type	Takterrasse
<p>Sydvestvendt takterrasse på ca 7,0 m2 med utelys og strømuttak. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, oppforet tregulv, tettesjikt i undergulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende tregulv. Takterrassen har avrenning fra gulv via vannbestandig undergulv til takrenne og nedløpsrør montert utenfor rekkverk. Dels behandlet stålrekkverk, samt dels trekonstruksjon platebelagt med metall beslag. En sidevegg mot utebod er platebelagt med metall beslag samt en levegg mot naboterrasse oppført av noe transparent trekonstruksjon/panel.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Takterrassen er oppført i senere tid, antatt ca 1986. Terrassegulvet er senere omteknet i 2020, i henhold til eier.</p>	
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 byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

Høyde på stålrekkverk er målt til ca 90 cm fra oppforet tregulv, samt høyde på metallbeslag som rekkverk i front målt til ca 84 cm med dybde i topp på ca 59 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Takterrassen har et tettesjikt under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv under oppforet tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra terrassegulv fungerer normalt bra.

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

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

Beskrivelse	
<p>2-lags isolerglass vindu fra 1986 og 2018. To 2-lags isolerglass Velux takvinduer fra 2005 i 5.etasje/loft. Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass med tresprosser i ytre sjikt fra 1985 og 1986 i 4.etasje.</p> <p>2-lags isolerglass vinduer fra 1986 i balkongdør og terrassedør.</p> <p>Luftespalte er montert i vindusrammer mot kvartalsrom i 4.etasje samt integrert luftespalte i vindusgrep til takvinduer.</p> <p>Dør mot fellesareal i begge plan er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås, dørene er fra 1986. Eier opplyser om manglende nøkler til sikkerhetslåser.</p>	
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-3
<p>TG-3 er satt med tanke på at takvinduer fra 2005 i 5.etasje/loft er preget av aldring, bruksslitasje, svertesoppdannelser, fuktpåvirket i form av svelling og oppsprekking i trevirke i nedkant av vindusramme, samt funksjonsfeil ved at ett takvindu har defekt lukkemekanisme og er tilnærmet ikke mulig å åpne/lukke. Utskiftning av to takvinduer i 5.etasje/loft må påregnes i nær fremtid.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 og 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer og balkong- og terrassedør utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking, samt at dører mot fellesareal er preget av aldring og bruksslitasje og stedvis defekt tetningslist. Eier opplyser om trekk fra vinduer og balkongdør i ett soverom.</p> <p>Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p> <p>Det foreligger «Tillatelse til tiltak - Jens Bjelkes gate 39 A-B» fra kommunen. Tiltaksart: Fasadeendring ved utskiftning av vinduer, datert 19.12.2023. Forholdet gjelder ikke takvinduer. Eier opplyser at det foreligger vedtak fra styret i borettslaget at begge takvinduene i stue skal skiftes, forventet oppstart av arbeidene er 4.kvartal 2024.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1985 og 1986 bør påregnes i nær fremtid.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 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>4.etasje:</p> <p>Gang, målt ca. 3,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,2 m. Ett soverom, ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom, ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Trappebod, ca 1,3 cm over en lokal lengde på 1,3 m. Ett soverom, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Mellomgang, ca 1,1 cm over en lokal lengde på 1,0 m.</p> <p>5.etasje/loft:</p> <p>Stue, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Åpent kjøkken, ca 0,6 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i gang og to soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på øvrige rom i 4.etasje.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp er rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2005 i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue i 5.etasje/loft er montert ny i 2017 i henhold til eier. Peisen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om dårlig trekk i peisovn.	
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-1

Pipemur i 5.etasje/loft kan besiktiges fra 4 sider, bortsett fra på nedre del av en side hvor kjøkkeninnredning er montert ca 11 cm fra pipemur, det ble ikke registrert avvik.
Pipemur i 4.etasje er delvis innkledd, forøvrig er 2 sider av pipemur mulig å besiktige i 4.etasje.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur.

Det er montert ildfast plate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

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

6.6 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

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2018.
Grå, glattlakkerte, fronter fra Drømmekjøkkenet med kompakt laminat benkeplate og nedfelt oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Eik finerplater er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer.
Stoppekran er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldt- og varmtvanninntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.
Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i 2018.

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

5.etasje/loft er i henhold til godkjente byggetegninger, datert 11.03.1985.
4.etasje er i henhold til godkjente byggetegninger, datert 11.03.1985, bortsett fra at innvendig trapp er ombygget i senere tid og at dagens trappebod har adkomst fra ett soverom.

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
Det foreligger Bygningsanmeldelse: Oppføring av Våningshus, datert 19.10.1889. Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 39. Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc, datert 07.10.1987 via Oslo Byfornyelse AS.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra 2021. Felles brannvarslingsanlegg med to sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
<p>Innvendig trapp av type: Lys, malt tretrapp i ett rett trappeløp, med malte lukkede opptrinn. Det er ikke montert håndløper på noen sider av trappeløp. Det er montert eik spilererekkerkverk på to sider av trappeløp samt eik finerplate på en kortside i 5etasje/loft. Netto bredde i trappeløp målt mellom innside av trappevanger er ca 111 cm. Høyde mellom inntrinn er ca 18 cm. Dybde inntrinn er ca 26 cm.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>TG-2 er satt med tanke på manglende håndløper på begge sider av trappeløp mellom 4.etasje og 5.etasje/loft, forholdet er å anse som en mangel i henhold til byggeforskrifter. Forøvrig fremstår trappen som godt ivaretatt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1987. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2018.	
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
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
<p>Kobberrør er benyttet ved felles kaldtvannsupplegg. Plastrør er antatt benyttet som skjult rørføring i badet. Kobberrør er benyttet i benkeskap i kjøkken.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 x 372 liter fra 2019. Felles kaldt- og varmtvannsupplegg fra ca 1987. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra antatt 1987 og 2018. Ukjent om skjult rørføring av plastrør til tappesteder i bad ble montert nye i 2018.</p>	
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Badet er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i badet. Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i mellomgang. Stoppekran på kaldtvannsinntak i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Tilgjengelige stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1987 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved manglende stoppekran på varmtvannsinntak til kjøkken og at vannrør til dusj batteriet er montert i yttervegg, forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.</p> <p>Eier opplyser at forholdet med frostproblematikk ikke har vært noe problem i hennes eierperiode.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere stoppekran på varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.
Utskiftning av vannrør fra ca 1987 bør påregnes på noe sikt.

6.11 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2020, dokument/Tilsynsrapport datert 26.11.2020. Det anbefales å lese Tilsynsrapporten fra Elvia
Det ble gjennom Elvia opplyst om fem avvik, tre av disse avvikene skal være utbedret, to er fortsatt ikke utbedret (se Egenerklæringskjema til eier), i henhold til eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på nevnte utbedringer.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2018, dokument datert 05.06.2018.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på mindre elektrisk arbeid utført i gang og to soverom i 2019, dokument datert 22.01.2019.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i bad i 2018, dokument datert 19.12.2018.

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Varmekabler i bad fra 2018.

LED downlight belysning i bad fra 2018.

Elektrisk anlegg i bad og kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2018, i henhold til eier.

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

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 avvik som ikke er utbedret på elektrisk anlegg i leiligheten etter Tilsynsrapport fra Elvia datert 26.11.2020.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Elektrisk, dampstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny 2018. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer mot kvartalsrom i 4.etasje samt i forbindelse med vindusgrep til takvinduer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt at avtrekksventil i kjøkken ikke er festet tilfredstillende mot vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten, samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble pusset opp i 2018 i privat regi med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i henhold til eier.

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 3,0 cm. Det ble registrert lokalt noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin. Tilfredstillende fall mot gulvsluk i dusjsone.

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

Vindu er plassert i våtsone.

Malt trevirke er benyttet i vindusramme, foringsflater i vindusåpning er flislagte.

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

TG-2 er satt med tanke på noe motfall til gulvsluk i området under vaskemaskin samt krakeleringer/riss i to veggfliser.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning, tettesjikt/membran var ikke synlig for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselens servant med ettreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servantbenk. Ett veggmontert høyskap. Veggklosett. Veggmonterte svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk veggmontert håndkletørker.	
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

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk, dampstyrt avtrekksvifte i bad, montert ny 2018. Avtrekksviften ble ikke funksjonstestet på befaringsdag.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist dokumentasjon fra Smedstad & Vangsøy Rørservice AS, datert 21.12.2018.	

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, parkett i alle soverom, forøvrig malt linolium.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på knirk i gulv i 5.etasje/loft.	

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, eik finerplater og malt plater/mur i mellomgang, eik finerplater og malt plater i åpent kjøkken, malte plater i stue og ett soverom, malt tapet i ett soverom, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.	

6.16 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt trapp/plater i trappebod, forøvrig malte plater i alle rom.

Takhøyden i ett soverom i 4.etasje er målt til ca. 2,63 m.

Mønehøyden i stue i 5.etasje/loft er målt til 3,75 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører fra senere tid, ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.18 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Frittstående garderobeskap i alle soverom.

Elfa hylleløsning montert på vegg i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant