

Jens Bjelkes gate 47B

0578 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

BRA: 61 m²

BRA (ny arealstandard): 66 m²

BRA-i (ny arealstandard): 61 m²

Samlet vurdering

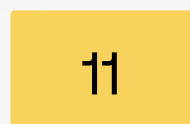
TG-0



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/revirenten 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/30218>

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

Oppsummering

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

Åpent kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

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

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

Omkledningsrom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og omkleddningsrom.

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

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur kan besiktes fra 2 sider i stue og 3 sider i soverom. Pipemur er tildekket i entre med panel, tilstøtende til ildsted i stue, og kan derfor ikke besiktes.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktes fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter, samt noe sprekkdannelser i pipemur i stue.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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

Avløpsrør

Oppsummering

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.

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.

Oppsummering

Ballofix hovedstoppekraner for bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad.

Stoppekraner på vannsinntak i benkeskap i kjøkken, for kjøkken.

Hovedstoppekran for bad og 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.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1986 bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad fra 2020.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i åpen sovealkove med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Det er montert ny automatsikring i sikringsskapet, kurs 5, 13 ampere til bad i 2020.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

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 19.05.2021.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2021 gjennom Elmann med «arbeidsbeskrivelse: stue og kjøkken», dokument datert 11.03.2021.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Oppsummering av overflater

Baderomsdør er montert i våtsone med dørblad, dørramme, foringsplater og dørgerikter av malt trevirke. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (1,1 cm) dusjsone er ca 1,2 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning er ca 4,6 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:100 fall da gulvet i dusjsonen er i tilnærmet vater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Ny smøremembran er påført baderomsgulv i 2020.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning fra 1986 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet må påregnes nær fremtid.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og et dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

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

Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i våtsone da det er montert vannbestandige våtromsplater.

TG-2 er satt med tanke på at malte våtromsplater på vegger i dusjsone er fuktpåvirket i form av svelling, strukturendring og noe råteskader i nedkant.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere nye våtromsplater på vegger i bad da disse fungerer som vannbestandige plater/tettesjikt på vegger.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at tregulv er generelt preget av bruksslitasje i overflaten, samt stedvis knirk og større glipper mellom trebord i kortende.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at fyllingsdør til soverom er noe vanskelig/tung å lukke, samt at øvre dørhengsel er dårlig/skjevstilt festet.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
22.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Camilla Monrad-Krohn og Henrik Øiestad Myrvold

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET
Bygningssakkyndig



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: 15 Leilighetsnr: B1V

Byggeår: 1899
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

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

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 tekking 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.

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
1. etasje	61	61	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue, soverom, åpen sovealkove, omkleddningsrom.	
Totalt m²	61	61	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	66	61	5	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	12	5	7
Totalt m²	12	5	7

Kommentar til arealberegning

Definert omkleddningsrom i leiligheten, med innvendig målt arealer på ca 3,0 m2, er på opprinnelige tegninger en del av entre og vegg mellom dagens entre og omkleddningsrom er oppført i senere tid. Bruksendringen fra hoveddel til hovedel er ikke søknadspliktig hos kommunen. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringsdag.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En kjellerbod på ca 4,8 m2.
En kjellerbod med gulvareal på ca 7,4 m2. Boden er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde. Boden har vesentlige sprekkdannelser og skjevheter i støpt gulv.

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.	
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

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
 Åpent kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
 Entre, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
 Stue, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
 Omkleddingsrom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken.
 TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre, stue og omkleddingsrom.

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

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i stue 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 senere tid, ukjent år.
 Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

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 2 sider i stue og 3 sider i soverom. Pipemur er tildekket i entre med panel, tilstøtende til ildsted i stue, 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.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter, samt noe sprekkdannelse i pipemur i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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.

Lys, bjerk, kryssfiner fronter, behandlet med hard voks olje. Eldre, rustfritt benkebeslag med integrert oppvaskkum og utslagsvask samt ettgreps kjøkkenbatteri. Linoleumsbelagt, kryssfiner benkeplate.

Integrert kjø/frys med kryssfiner dørfronter plasser i modul med kryssfiner skap og hylleløsning fra 2024. Frittstående komfyr med keramisk platetopp (2022) og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen fremstår 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 2022.	

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Arkitekter Terjesen, Kjellstad og Horn, datert 28.05.1986, bortsett fra at inndeling av opprinnelig entre til entre, åpen sovealkove og omkleddningsrom har skjedd i senere tid, samt ny adkomst til kjøkken fra stue. Bruksendringen er ikke søknadspliktig hos kommunen.	
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 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, fra januar 2019. Felles brannvarslingsanlegg med to sensor i leiligheten samt fellesareal, fra ca 2020.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, 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 og 2020 i bad og ca 1986 og ukjent år i kjøkken. Eldre plast vannlås under oppvaskkum og utslagsvask i benkeskap i 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?	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 boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er 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, Plast
Kobberrør er benyttet som skjult- og åpen rørføring i bad. Plastrør er benyttet i kjøkken.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1986 i bad, ukjent år i kjøkken. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg i gården fra ca 1986. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 2 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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ballofix hovedstoppekraner for bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad. Stoppekraner på vannsinntak i benkeskap i kjøkken, for kjøkken. Hovedstoppekran for bad og 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannrør fra ca 1986 bør påregnes i nær fremtid.	

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 2020.
Dels skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap er plassert i åpen sovealkove med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Det er montert ny automatsikring i sikringsskapet, kurs 5, 13 ampere til bad i 2020.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

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.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2021, dokument datert 19.05.2021.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2021 gjennom Elmann med «arbeidsbeskrivelse: stue og kjøkken», dokument datert 11.03.2021.

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv, malte våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble 1.gang oppført i ca 1986 med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran. Senere er baderomsgulvet oppgradert i 2020 med ny påstøp på gulv, ny smøremembran på gulv, varmekabler og gulvfliser.	
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?	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

Baderomsdør er montert i våtsone med dørblad, dørramme, foringsplater og dørgerikter av malt trevirke. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (1,1 cm) dusjsone er ca 1,2 cm.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning er ca 4,6 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:100 fall da gulvet i dusjsonen er i tilnærmet vater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran fra 1986.	
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**

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Ny smøremembran er påført baderomsgulv i 2020.

TG-2 er satt med tanke på at slukløsning fra 1986 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet må påregnes nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri nedfelt i malt benkeplate med underliggende benkeskap samt avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Klosett. Veggmonterte, svingbare, dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr er montert nytt i 2020 og fremstår som normalt godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og et dårlig inneklima.

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-2**

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon. Det ble ikke søkt etter fukt i vegger i våtsone da det er montert vannbestandige våtromsplater.

TG-2 er satt med tanke på at malte våtromsplater på vegger i dusjsone er fuktpåvirket i form av svelling, strukturendring og noe råteskader i nedkant.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere nye våtromsplater på vegger i bad da disse fungerer som vannbestandige plater/tettesjikt på vegger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremvist bildedokumentasjon på oppgraderingen av baderomsgulv i 2020, samt «Garantiskjema for varmekabler» i bad, datert 26.08.2020.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, malt tregulv i entre og omkleddningsrom, forøvrig behandlet tregulv.

Brann i næringslokale i 1.etasje (nabolokalet) medførte at vesentlig deler av gulv i leiligheten ble montert nye i 2007.

Gulv er oppforet i stue og kjøkken.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at tregulv er generelt preget av bruksslitasje i overflaten, samt stedvis knirk og større glipper mellom trebord i kortende.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Malte våtromsplater i bad, malt panel/plater i entre, malte plater i omkleddningsrom, malt panel/plater/mur i stue, malte plater/mur i soverom, forøvrig malt panel.

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. 2,63 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, malt fyllingsdør fra byggeår til soverom.
Lys, malt, profilert baderomsdør fra senere tid, ukjent år.
Eik foldedør mellom entre og omkleddningsrom, montert ny i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at fyllingsdør til soverom er noe vanskelig/tung å lukke, samt at øvre dørhengsel er dårlig/skjevtstilt festet.

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.
Veggmontert garderobeløsning på to vegger i omkleddningsrom fra IKEA.
Veggmontert garderobeløsning i entre fra Elfa og plassmontert skohylle utført i kryssfiner.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

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