

# Bjørn Farmanns gate 18

## 0271 OSLO

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960

BRA: 42 m<sup>2</sup>

BRA-i: 40 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 7.1.2026 (Gyldig til 7.1.2027)

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 integreert.

### Struktur og referansenivå

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.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38853>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i nevnte forhold av elektrisk anlegg i leiligheten bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                                            |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilasjon | Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.                                                                     |
| Våtrom      | At det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. |

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**7.1.2026**

Rapportdato  
**7.1.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Kjersti Zahlin**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Tittel:

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**

  
**TAKSTHUSET**  
TAKST • VURDERING • INSPEKSJON



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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: **Bjørn Farmanns gate 18, 0271 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **211**

Bruksnr: **12**

Festenr:

Seksjonsnr: **42**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1960**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble ombygget fra tidligere felles vaskerom til boligformål i 2018.

Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via åpen gjennomgang i nummer 16, bakgård, trappeoppgang og fellesgang fra Bjørn Farmanns gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Antatt flatt tak, tekket med takpapp. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

Fasaden mot gate er pusset opp i 2025 i henhold til eier.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal)                                                                 | BRA-e (eksternt bruksareal)      | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 40  | 40<br>Romfordeling:<br>Entre, garderoberom, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom. | 0                                | 0                          | 0                               |
| Kjeller   | 2   | 0                                                                                          | 2<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 42  | 40                                                                                         | 2                                | 0                          | 0                               |

## Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,1 m2.

Felles vaskerom.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                      |             |
| 2-lags isolerglass vinduer fra 2018.                                             |             |
| Det er montert luftespalter i vindusrammer.                                      |             |
| Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35), fra 2018.        |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                           | Ja          |
| Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet, for tidspunkt se overliggende punkt.  |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                     | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                     | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?     | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                          | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |

### 6.2 Kjøkken

#### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b> |
| Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Lyse og sorte, glattlakkerte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk. Stoppekraner og Aquastop er montert på vanninntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er etablert. |             |
| Kjøkkeninnredningen fremstår 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.                                                                                                                                                                                                   |             |

#### Avtrekk

|              |          |
|--------------|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
|--------------|----------|

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator over komfyr.

Avtrekksrør fra ventilatoren er ført ut gjennom yttervegg med utvendig ventil montert i åpen gjennomgang.

Tilfredstillende sug gjennom ventilator.

## 6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til tegninger utført av Amdahl, Strøm & Cappelen Arkitekter AS for Rammesøknad, datert 30.04.2017.

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

Ferdigattest - Bjørn Farmanns gate 18. Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon. Datert 11.03.2019.

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2026.  
3 røykvarsler i leiligheten fra antatt ca 2018.

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

Nei

## 6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.  
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er fra ca 2018.

Felles avløpsopplegg er fra byggeår, samt støpejerns avløpsopplegg fra ca 2018 i kjeller montert til aktuell leilighet i 1.etasje.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-1</b> |
| <p>Det er flere boenheter i bygget, 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 sameiet sitt ansvar.</p> |             |

## 6.5 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                        |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                            | Kobber, Plast |
| <p>Det er montert synlige kobberrør på to vegger i garderobesrom. Forøvrig er plastrør benyttet som skjult rørføring i bad og kjøkken.</p>                                                             |               |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                      | Ja            |
| <p>Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i ca 2018.</p> <p>Felles varmtvannsbereder i sentral.</p>                                                                          |               |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                             | Nei           |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                      | Nei           |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                          | Nei           |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                      | Nei           |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                       | Nei           |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                  | Nei           |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                   | <b>TG-1</b>   |
| <p>Leiligheten er oppført med ett åpent fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med hovedstoppekraner. Adkomst via servantskap.</p> <p>Hovedstoppekranene i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p> |               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei                 |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Automatsikringer    |
| Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja                  |
| Elektrisk anlegg i leiligheten er i vesentlig grad oppført nytt i ca 2018, bortsett fra mindre elektrisk arbeid utført i stue og garderoberom i 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja                  |
| Det er ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i forbindelse med oppføring av leiligheten i 2018.<br>Det ble fremvist Samsvarserklæring for mindre elektrisk arbeid utført i stue og garderoberom i 2020, dokument datert 29.05.2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei                 |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei                 |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei                 |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ikke kontrollerbart |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei                 |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei                 |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei                 |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei                 |
| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |
| <p>Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.</p> <p>Elektrisk oppvarming må benyttes i soverom ved behov, sentralvarme med radiator er montert i stue/kjøkken.</p> <p>Varmekabler i bad.</p> <p>Jordingskabel i gulvsluk i bad er ikke koblet til jord.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Elektrisk anlegg 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.</p> |                     |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Med bakgrunn i nevnte forhold av elektrisk anlegg i leiligheten bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.7 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Sentralvarme tilkoblet jordvarme i 2019, i henhold til innkalling til årsmøte 2025.  
Radiator og radiatorrør i stue fra ca 2018.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se overliggende punkt for årstall.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

### Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Radiator er montert i stue.

Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak.

## 6.8 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon i bygget fra byggeår.

Elektrisk dampstyrt avtrekksvifte i bad er ført ut av yttervegg via innebygget avtrekkskanal gjennom soverom.

Avtrekkssør fra ventilator over induksjon platetopp er ført ut av yttervegg.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte (dampstyrt) montert på vegg i bad.

Det er etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i stue, soverom og garderoberom med innvendige klaffventiler.

Luftespalter er montert i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som vill medføre bedre ventilasjon og luftutveksling. Det foreligger krav til mekanisk ventilasjon når leiligheten er oppført ny i 2018 og gjeldene byggt teknisk forskrift var TEK10, da det blir lagt til grunn at Rammesøknaden er datert 14.06.2017 og TEK17 trådte i kraft 01.07.2017.

## Overflate

|                                                                                      |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                             |                                           |
| Fliser og mosaikkfliser på gulv, fliser og malte plater på vegger.                   |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                               | Ja                                        |
| Badet ble oppført nytt i 2018 med bl.a nytt rennesluk 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)?                        | 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-1

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket (ca 0,5 cm) dusjsone er ca 2,0 cm.  
 Tilfredstillende fall på baderomsgulv utenfor nedsenket dusjsone.  
 Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall, bortsett fra at noe vann blir liggende i forkant av slukrist i et mindre område etter benyttelse.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm.

Dør er montert i våtsone. Dørramme og dørgerikter er oppført i malt trevirke. Døråpning er delvis beskyttet bak dusjvegg. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                                                           |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                                     | Nei   |
| Type sluk                                                                                                                                 | Plast |
| Plast rennesluk med klemring for foliemembran montert i dusjsone. Rennesluket har rustfritt stål klemring, beslag mot fliser og slukrist. |       |
| 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         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                       | <b>TG-1</b> |
| <p>Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av klemring og tettesjikt/membran i slukbrønnen på grunn av stedvis overdekning.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik.</p> |             |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>Heldekkende antatt Corian benkeplate med integrert servant og ettgreps servantbatteri samt underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Integrert speil med overliggende lyslist over benkeplate. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass som foldedører og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.</p> |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-2</b> |
| <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.</p>                                                                            |             |

## Ventilasjon

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ventilering                                                   | Naturlig    |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                 | <b>TG-1</b> |
| <p>Tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i bad.</p> |             |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b> |
| <p>Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone i soverom, det ble ikke registrert negative forhold.</p> <p>Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.</p> |             |

## Dokumentasjon

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2018.

## 6.10 Gulv

### Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, forøvrig 1-stavs parkettgulv.

### Oppsummering

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

## 6.11 Vegger

### Beskrivelse

Fliser og malte plater i bad, malte plater i stue/kjøkken, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2025, bortsett fra i bad.

### Oppsummering

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.12 Tak

### Beskrivelse

Malt mur i garderoberom, forøvrig malte plater.

Alle tak er malt i 2025, bortsett fra i bad.

### Oppsummering

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.13 Innerdører

### Beskrivelse

Lys, glattlakkerte dører fra 2018, bortsett fra soveromsdør fra 2025.

#### Oppsummering

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

## 6.14 Innredninger

#### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Frittstående garderobeskap i soverom og stue/kjøkken.

#### Oppsummering

TG-1

## 6.15 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder