

Ullernkammen 23 0380 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1976
Hovedbygg BRA:	60 m ²
Hovedbygg BRA-i:	57 m ²
Sum alle bygg BRA:	66 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	57 m ²
Rapportdato:	17.9.2026 (Gyldig til 17.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

2

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggssopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Takstrappen

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Anlegget er sameiets ansvar og inngår derfor ikke som en del av denne tilstandsrapporten.
Våtrom - Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilleggende konstruksjoner. Det er opplyst at badet ikke har vært benyttet til dusjing de siste ca. seks månedene. På grunn av den lange perioden uten normal fuktbelastning vurderes måling på befaringstidspunktet å ha begrenset verdi med hensyn til å avdekke eventuell fuktpåvirkning fra bruk av dusjonen.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkshøyden er målt til ca. 81 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1,0 m for balkongrekkverk. Det foreligger derfor avvik fra dagens forskrift.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2026

Rapportdato
17.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kebreab Abraham**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Noah Werede**
Firma: **Eiendomtakst**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If**

Telefon: **41351591**
Epost: **noah@eiendomtakst.no**
Adresse: **Fugleliveien 17a, 0667 Oslo**

Egne premisser:

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: **Ullernkammen 23, 0380 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	28	Bruksnr:	827	Festenr:
Seksjonsnr:	14	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1976					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er en selveierleilighet i boligbygg oppført i 1976. Bygningen har mer enn fem etasjer samt underetasje. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere er i hovedsak utført i betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader er forblendet med teglstein og dels kledd med liggende trekledning. Bygningen har tilnærmet flat takkonstruksjon.

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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	60	57	3	0	14
Bod ved garasjeplass	2	0	2	0	0
Bod felles areal	4	0	4	0	0
Totalt m²	66	57	9	0	14

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	60	57 Soverom, garderobe, entré/gang, bad og kjøkken i åpen løsning mot stue.	3 Bod med adkomst fra balkong.	0	14
Totalt m²	60	57	3	0	14

Bygning: Bod ved garasjeplass

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	2	0	2 Bod	0	-
Totalt m²	2	0	2	0	0

Bygning: Bod felles areal

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4 Bod	0	-
Totalt m²	4	0	4	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Balkong med drenering. Balkongen er utstyrt med blomsterkasse med rekkverk, bod, elektrisk markise og elektrisk uttak.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sameiet har siden 2022 gjennomført oppgradering/rehabilitering av terrassedekker i blant annet bygg 1. Det foreligger ikke opplysninger om konkret årstall for rehabilitering av terrassen til denne seksjonen.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ukjent
Oppsummering	TG-1

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, merket med datostempel 26.06.2015. I tillegg er det ett vindu med 3-lags isolerglass fra PRESS GLASS, merket med datostempel 24.06.2025. Datostemplerne gjelder produksjon av glassene og dokumenterer ikke monterings tidspunktet. Ytterdør fra Swedoor/JELD-WEN med malt overflate, tetningslist og låsbeslag fra ASSA ABLOY. Produksjonsår og eventuell brann- og lydklassifisering fremgår ikke av den synlige merkingen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduet på soverommet er skiftet i 2026. Det andre vinduet og balkongdøren er skiftet i 2015 eller senere.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering

TG-1

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med datostempel fra 2015, samt ett vindu med 3-lags isolerglass fra 2025. Datostemplerne gjelder produksjon av glassene og dokumenterer ikke monterings tidspunktet. Vinduet på soverommet er skiftet i 2026, mens det øvrige vinduet og balkongdøren er skiftet i 2015 eller senere. Ytterdøren er fra Swedoor/JELD-WEN med tetningslist og låsbeslag fra ASSA ABLOY. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmen, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Vinduer og dører fremstår i god stand uten registrerte avvik.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

Betongdekke med enstavs parkett.

Resultat skjevhetmåling

Det er utført stikkprøvemålinger av gulvoverflater med laser.

Hall: ca. 4 mm avvik over 4,0 m.

Stue: ca. 6 mm avvik over 6,0 m.

Soverom: ca. 4 mm avvik over 5,0 m.

Det er registrert mindre nivåavvik. Måleresultatene vurderes som normale og gir ikke grunnlag for nedsatt tilstandsgrad. TG1.

Oppsummering

TG-1

Etasjeskillet består av betongdekke med enstavs parkett som gulvbelegg. Det er utført stikkprøvemålinger av gulvoverflater med laser i hall, stue og soverom, som viser mindre nivåavvik på henholdsvis ca. 4 mm over 4,0 m, ca. 6 mm over 6,0 m og ca. 4 mm over 5,0 m. Måleresultatene vurderes som normale og innenfor akseptable toleranser, og gir ikke grunnlag for nedsatt tilstandsgrad.

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt kjøkkenskåp med blandebatteri fra Grohe med uttrekkbar tut.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/frys fra Gorenje, oppvaskmaskin fra Bosch, induksjonstopp fra Siemens og kjøkkenventilator fra Witt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-0

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og laminat benkeplate, samt nedfelt vask med blandebatteri fra Grohe med uttrekkbar tut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/frys fra Gorenje, oppvaskmaskin fra Bosch, induksjonstopp fra Siemens og kjøkkenventilator fra Witt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Kjøkkenet har naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet sameiets felles avtrekkskanal. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier nedsatt tilstandsgrad. TG1.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på 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?	Ja
Rekkverkshøyden er målt til ca. 81 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1,0 m for balkongrekkverk. Det foreligger derfor avvik fra dagens forskrift.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vannrør til bad og kjøkken ble skiftet i desember 2024.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering

TG-1

Avløpsrørene er utført i plast. Det er ikke observert manglende lufting over tak, sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Vannrør til bad og kjøkken ble skiftet i desember 2024. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.7 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger

Plast (rør i rør)

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Vannrør til bad og kjøkken ble skiftet i desember 2024.

Er det montert fordelerskap?

Ja

Er det registrert avvik ved fordelerskap?

Nei

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?

Nei

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Oppsummering

TG-1

Vannledningene er utført som rør-i-rør-anlegg i plast, med montert fordelerskap. Vannrørene til bad og kjøkken ble skiftet i desember 2024. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller avvik ved stoppekran eller fordelerskap. Anlegget vurderes å ha normal funksjon uten registrerte avvik.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen ble skiftet i 2026, med unntak av det elektriske anlegget på badet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering Det elektriske anlegget i boligen ble skiftet i 2026, med unntak av anlegget på badet. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er ikke registrert manglende samsvarserklæring eller kursfortegnelse, og det ble ikke observert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.	

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-0

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert avvik knyttet til denne bygningsdelen.	

TG-0

6.10 Varmesentral

TG-IU

Type anlegg	Varmepumpe
Boligen er tilknyttet sameiets felles varmtvannsanlegg. Varmt vannet produseres sentralt via felles varmtvannsberedere.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ukjent
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ukjent
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering Boligen er tilknyttet sameiets felles varmtvannsanlegg, der varmt vannet produseres sentralt via felles varmtvannsberedere. Det er ukjent om det er gjennomført service på anlegget, og om varmepumpens alder gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.	

TG-IU

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via ventiler og luftemulighet gjennom åpningsbare vinduer. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator. Badet ventileres ved naturlig avtrekk.

Ved befaringen ble det registrert tilfredsstillende trekk i avtrekksventilen på badet. Det ble ikke registrert forhold som tilsier nedsatt tilstandsgrad.

Oppsummering

TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via ventiler og luftemulighet gjennom åpningsbare vinduer. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator, og badet ventileres ved naturlig avtrekk. Ved befaringen ble det registrert tilfredsstillende trekk i avtrekksventilen på badet, og det ble ikke registrert forhold som tilsier nedsatt tilstandsgrad.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte vegger og gulv. Rommet er innredet med dusj med dusjvegg, vegghengt toalett, servant med underskap, vaskemaskin og tørketrommel med benkeplate over. Det er etablert stikkontakt og to innfelte nisjer i vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ja, badet ble totalrenovert i desember 2024. Waterguard ble installert i 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

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

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-1

Baderommet har veggflater med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Veggoverflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

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

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	
Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Gulvoverflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Banemembran under flis dokumentert utførelse, Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg)
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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 membran, tettesjikt og sluk	
Baderommet har plastsluk med dokumentert banemembran under flis, samt synlig tettesjikt i form av baderomsplater på vegg. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, uheldig materialvalg eller skader i tettesjiktet som gir fare for fuktskade. Tettesjiktet vurderes å ha en alder som ikke gir økt risiko for skader eller følgeskader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
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 sanitærutstyr	
Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterner samt baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og det er tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Sanitærutstyret fremstår i god og funksjonell stand.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?

Nei

Oppsummering ventilasjon

TG-1

Badet ventileres ved naturlig ventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket. Ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ikke foretatt

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført. Badet har ikke vært i bruk til dusjing de siste ca. 6 månedene, og en slik kontroll vurderes derfor å ha begrenset verdi på befaringstidspunktet, da eventuell fuktbelastning fra normal bruk kan ha tørket ut.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?

Nei

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-IU

Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling fra tilstøtende rom. Bakgrunnen er at badet ikke har vært benyttet til dusjing de siste ca. 6 månedene, og en slik kontroll vurderes derfor å ha begrenset verdi på befaringstidspunktet, ettersom eventuell fuktbelastning fra normal bruk kan ha tørket ut. Ved øvrig fuktsøk ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Kjøper gjør oppmerksom på at manglende hulltaking innebærer at eventuelle skjulte fuktforhold i konstruksjonen ikke er kartlagt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Nei

Oppsummering dokumentasjon

TG-1

Det foreligger dokumentasjon for badet, og det er ikke registrert mangler ved fremlagt dokumentasjon.