

Tilstandsrapport

📍 Gladvoll terrasse 6, 1168 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 86, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 18818-2184

Referansenummer: WG5019

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje, og består av består av hall m/entré, to bad, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:

- Pågående prosjekter i regi av sameiet på å tette utvendige områder med vanninntrenging. Tendenser til små flekker i tak på hovedsoverom ved store mengder regn, men ingen dråper.
- Nye varmekabler i gulv, samt fliser på gulv og i dusj, på bad ved gang. Utført av Elkirurgen AS
- Rehabilitering av garasjeanlegg ifbm. reparasjon av korrodert armeringsjern i regi av borettslaget

2024:

- Totalrenovert bad ved hovedsoverom (gammelt bad med vannlekkasje). Utført av Døgnvakta AS
- Ladeanlegg fra Aneo installert i garasjeanlegg i regi av borettslaget

2023:

- Satt opp lettvegg for å bygge inn speilskap i gang. Utført av oss
- Satt opp spillfronten på kjøkkenhalvøy. Utført av oss
- Ny benkeplate, sprutvegg, servant, blandebatteri og kokeplate med nedtrekksventilasjon (kullfilter) på kjøkken. Utført av IKEA
- Oppført som integrert kjø/frys på kjøkken. Utført av oss
- Tettet utvendige områder med vanninntrenging langs vegg/tak mot nord i stue. I regi av sameiet.
- Nye fronter på eksisterende skap på soverom 2. Utført av oss
- Plassbygget bokhylle under ventilasjonsboks på soverom 2. Utført av oss
- Nye PAX-skap med fronter fra Noremax på hovedsoverom, samt brukt sideplater for å lage nattbord og sengegavl. Utført av oss

2023/2022:

- Innvendige dører ble skiftet ut

2022:

- Nytt laminatgulv med dampsperre under på begge soverom. Utført av oss
- Nytt laminatgulv med varmemefolie og dampsperre under i stue. Utført av oss

2021:

- Bad/vaskerom ble oppgradert. Flis på flis på gulv & vegger, all VVS byttet. I regi av tidligere eier. Utført av Design bad & oppussing, orgnr: 925 477 508

2017:

- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning installert av Sørvent AS. I regi av tidligere eier.
- Kjøkken oppgradert i 2017 med tilhørende hvitevarer (utenom oppvaskvaskemaskin). IKEA. I regi av tidligere eier"

Leilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med telsteinsforblending, trepanel, malte betongoverflater og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Vinduer, terrasse- og balkongdør isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) entredør med elektronisk dørslås. Terrasse på ca. 34 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra soverom. Terrasse og balkongen er orientert mot nordvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av malt parkettgulv og laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, rund servant, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Slukrenne ved vegg i dusjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med gråe profilerte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast og kobber. Vanntilførsel til våtrommene er ført til vannfordelerskap plassert under servant i begge våtrom. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er etablert som rør-i-rør-system frem til våtrommene. Varmtvannsbereder på 194 l er plassert i bad/vaskerom. Avløpsledninger i plast. Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til alle oppholdsrom via ventiler. Avtrekk skjer fra våtrommene og kjøkken. Ventilasjonsaggregatet er plassert i det minste soverommet. Det er ventil på yttervegg i det største soverommet, og spalteventiler er montert i vinduene. Elektrisk anlegg består av automatsikringer i sikringsskap lokalisert i hall m/entré. Det er innfelte lys i himling i hall/entré, bad/vaskerom og bad. Oppvarming skjer via elektriske panelovner, samt varmekabler i bad og bad/vaskerom. Varmefolie i gulv i stue/kjøkken. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976 660 471. Sameiet

Beskrivelse av eiendommen

ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse:
Gladvoll terrasse 1-3, 2-6. Sameiet består av 67 seksjoner. Tomten er
på 13024,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og
bruksnummer: 185-86.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt.

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:

Opprinnelig separat bod er omgjort til baderom ved etablering av sluk, og rommet benyttes nå som bad.

Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo.

Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille og overflater på innvendige gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og terrasse/balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer og dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1994

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

Vinduer og dører

Vinduer, terrasse- og balkongdør isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Sidefeltet ved terrassedøren i stue/kjøkken har opprinnelig karm og ramme i tre fra byggeåret, mens glasset ble utskiftet i 2012. Brannklassifisert (B30) entredør fra byggeperioden med elektronisk av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og dører med sprekker i treverk. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Tung terrassedør. Enkelte trege vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende vinduer og dører skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 34 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot nordvest. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er orientert mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre bygg. Balkong og terrasse er plassert over innredede rom. Konstruksjonen vurderes som usikker, og anses erfaringsmessig som en risikokonstruksjon. Det ble registrert løse gulvfliser på terrassen, med sprekkeformasjoner i enkelte av flisene. Balkong med terrassebord som er preget av værslitasje. Og med oppsprekking og vridninger i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utskifting av gulvfliser og terrassebord må påregnes ved eierskifte. Basert på alder på eksisterende tekking nærmer tidspunktet for utskiftning av tettesjikt/membran seg. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Tilstandsrapport



Terrasse på ca. 34 kvm med adgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater på innvendige vegger og himling

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Etasjeskille og overflater på innvendige gulv

Gulvflatene består av malt parkettgulv og laminatgulv. Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treg baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av døren er påregnelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Badet ble renoverert i 2024. Diverse dokumentasjon ble fremvist.

1. ETASJE > BAD

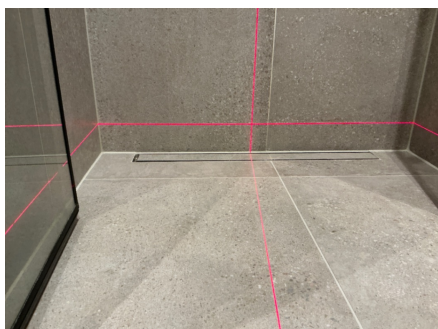
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Servant: Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dusj: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

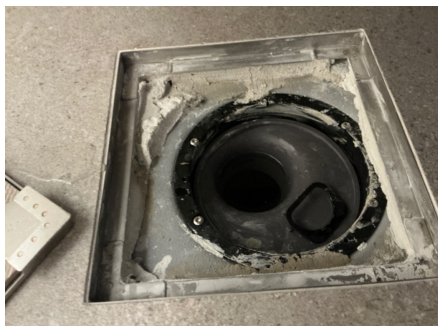


Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.



Kontroll av sluk under servant.



Kontroll av slukrenne i dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil med belysning.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det etter faglig vurdering anses som unødvendig for dette badet. Det presiseres at dette utgjør et avvik fra forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Badet ble renovert i 2024, og det foreligger fortsatt garanti i henhold til opplysninger fra eier.



Hulltaking mot dusjsonen er ikke gjennomført, da dette ikke er praktisk eller fysisk mulig. Dusjsonen er lokalisert mot naboseksjon og tilstøtende bad/vaskerom. I tillegg til kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap og fryser. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, rund servant, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Våtrommet ble oppgradert i 2021, men sluket er fra byggeperioden. Konstruksjonen fremstår som eldre og har begrenset gjenværende teknisk levetid. Renovering må påregnes. Manglende oppgradering av underliggende konstruksjoner medfører risiko for at våtrommet ikke tåler normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflisene er montert på opprinnelige veggfliser (flis på flis). Det er registrert eldre veggfliser og malte veggflater i nedsenket nisje for varmtvannsbereder, samt bak innkassing for klosett og servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflisene er montert på opprinnelige gulvflisene (flis på flis). Det er registrert eldre gulvfliser i nedsenket nisje for varmtvannsbereder, samt bak innkassing for klosett og servant. Gulvet er hevet i forhold til nisjen for varmtvannsbereder, og det er ikke etablert hjelpesluk eller sluk på det laveste punktet i rommet. Dette utgjør et avvik fra gjeldende forskriftskrav om tilstrekkelig fall mot sluk i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Fall på gulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Undertegnede har ikke klart å konstatere synlig bruk av membran (vanntette sjikt) på veggflatene i nisje for varmtvannsbereder. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, rund servant, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



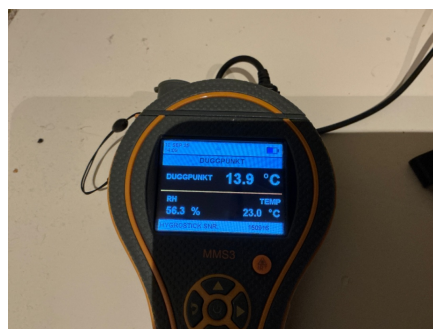
Kontroll av avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra hall m/entré uten å påvise unormale forhold. Det er utført måling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Det er stendere og sviller i stål. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med gråe profilerte fronter, overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Eier opplyser at kjøkkenet ble oppgradert i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår. Kjøkkeninnredning uten komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt anbefales.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk via balansert anlegg. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.



Kontroll av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast og kobber. Vanntilførsel til våtrommene er ført til vannfordelerskap plassert under servant i begge våtrom. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er etablert som rør-i-rør-system frem til våtrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon på hele anlegget ble ikke fremvist. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.

Kjøkken: Det ble registrert manglende endetettinger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene) inne i benkeskap på kjøkkenet.

Bad: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Undertegnede har ikke klart å lokalisere synlig dreksåpning til rør-i-rør-anlegget i badet. Det er uklart hvor eventuelt lekkasjevann fra systemet vil ledes, og dette kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av de eldre vannledningene nærmer seg. Montering av endetettinger (tettemuffer) i enden av varerørene på kjøkkenet anbefales. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Innhent dokumentasjon om mulig. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon hele anlegget ble ikke fremvist. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft til alle oppholdsrom via ventiler. Avtrekk skjer fra våtrommene og kjøkken. Ventilasjonsaggregatet er plassert i det minste soverommet. Det er ventil på yttervegg i det største soverommet, og spalteventiler er montert i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 fra 1994 som er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Varmvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Elektrisk anlegg

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i hall m/entré. Innfelte lys i himling i hall m/entré, bad/vaskerom og bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler i bad og bad/vaskerom. Varmefolie på gulv i stue/kjøkken.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Dette er ukjent for selger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Dette er ukjent for selger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Avsluttet tilsynssak fra 25.02.2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Det er registrert komfyrkontakt inne i benkeskap på kjøkkenet. Festet bør forbedres for å oppfylle krav til sikker installasjon. Det er registrert eldre, ubenyttede ledninger i nisjen for varmtvannsbereder.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i hall m/entré.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

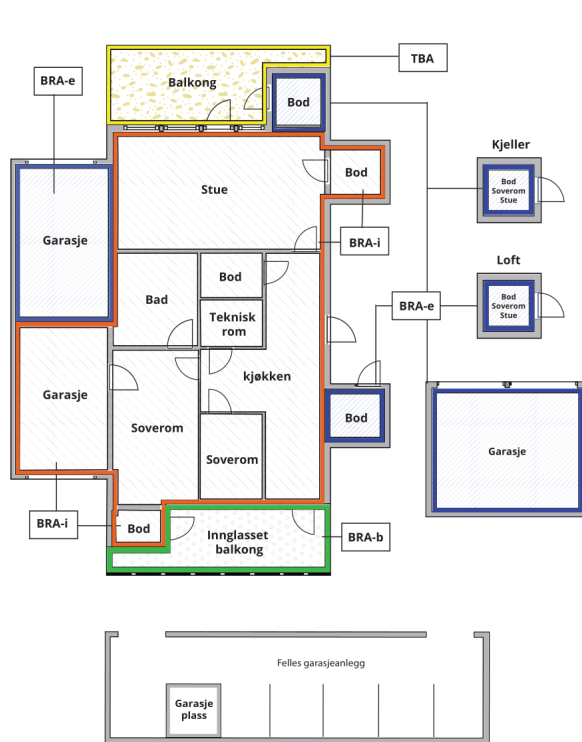
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92			92	37
Fellesareal - 1. etasje		5		5	
Garasjehus		3		3	
SUM	92	8			37
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/entré, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Fellesareal - 1. etasje		Bod	
Garasjehus		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0103. Takhøyden varierer fra ca. 2,27 - 2,56 M.

Fellesareal:

1. etasje Gladvoll terrasse 6: Bod på ca. 5 kvm.

Garasjehus: Bod på ca. 3 kvm.

Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig separat bod er omgjort til baderom ved etablering av sluk, og rommet benyttes nå som bad. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Ellen Brevik Wangsness	Kunde
	Steffen Lorang Ekeberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	86		63	13024.7 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Gladvoll terrasse 6

Hjemmelshaver

Wangsness Ellen Brevik, Ekeberg Steffen Lorang

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Gladvoll
Fjordterasse

Eierandel

91 / 6350

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning.

Organisasjonsnr

976660471

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Ljan i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både bussholdeplass og togstasjon i nærheten. Kort vei til nærbutikk, Sloreåsen slalåmbakke, Hallagerjordet idrettsanlegg, Ljan tennisbane, friområder og strender ved Oslofjorden. Ca. 5- 10 minutter med bil til større handlesentre som Senter syd på Mortensrud, Sæter handelssenter og Lambertseter senter med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Kort avstand til Golfbane, ridesenter, Ekebergsletta og marka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976 660 471. Sameiet ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Gladvoll terrasse 1-3, 2-6. Sameiet består av 67 seksjoner. Tomten er på 13024,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 185-86.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med telsteinsforblending, trepanel, malte betongoverflater og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong.

Forsikring

Selskap

Protector Forsikring.

Avtalenr

4019087-1.2.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 01.09.2025.	Gjennomgått		Nei
Eier		Datert . Tegningene ble tilsendt av kundesenteret til plan- og bygningsetaten til undertegnede den .	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WG5019>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



STAT
12. MAI 93
PLAN-08 BYGNINGSSETEN

se også
tegn 15

C	23.9.92	(2)	DRØYBET SMITT (STYREKAM), VÅRBERG, LUSAKKAL I STUE, BOKSOPP, VÅRBERG, 2. ET.
B	19.9.92	(2)	forfø. 6. etasje på 1. etasje, 1. etasje, 1. etasje, 1. etasje
A	5.9.92	(2)	teknisk gjennomgang på 1. etasje
REV	DATO	SIGN	REVISJON GJELDER
PROSJEKT: <i>Gladsvollveien, Ljan</i>			
BRUDEVOLD CONSULT AS Arkitekt og rådgiv. ingeniører Grøvegården 24, 1320 Stabekk Tlf 100 12 04 00			PLANER AV TERRASSEHUSENE
Arkitekt Per Lunden Oppdragsgiver: G. 14.00 SEK, Tlf 09 673 02 93			BYGNING: A B C D E
TRYGVE BRUDEVOLD-GRUPPEN Grøvegården 24, 1320 Stabekk - Postboks 124 Tlf 100 12 04 00, Telefax 137 833, Natt 9802 1000			DATO: 17/10-91 SIGN: MÅLSTOKK: 1:100
			315 • 151
			C