

Gladvoll Terrasse 2

1168 Oslo

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1994

BRA: 92 m²

BRA (ny arealstandard): 101 m²

BRA-i (ny arealstandard): 92 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23104>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

Badet er oppført i 1994 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Sanitærutstyr i bad:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Skapordning i front av varmtvannsbereeder. Klosett. Dusjvegger og ettgreps dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Servantskapet er stedvis fuktpåvirket i form av svelling.

Servant er preget av krakeleringer i overflaten i området rundt servantventil.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Stedvis noe sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,4 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater.

Dårlig fall til gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,5 cm.

Plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra byggeår er fortsatt benyttet.

Gulvsluket var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av dels overliggende dusjvegg.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1994.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv fra byggeår er generelt preget av bruksslitasje og stedvis fargenyanser.

TG-3 er satt med tanke på at parkettgulv er vesentlig fuktpåvirket i form av svelling og at enkelte parkettstaver har løftet seg og er delvis løse lokalt i stue på grunn av påført vann via potteplanter.

Underliggende estimert utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning av deler av parkettgulv i leiligheten.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

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

Rekkverkshøyden er målt til ca 93 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Galvanisert rekkverk og tregulv er preget av aldring.

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

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

Anbefalte tiltak

Behandling av balkongens galvaniserte rekkverk anbefales.

Balkong, terrasse, platting:

Takterrasse

Oppsummering

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

Rekkverkshøyden er målt til ca 74 cm i front fra topp betongheller på gulv, dybdemål på rekkverk målt til ca 60 cm i topp. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk er 100 cm inntil 10 m over terreng.

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det antas at tekket undergulv er oppført med tilfredstillende fall for avrenning.

Det var ikke mulig å besiktige undergulv på en tilfredstillende måte under betongheller på gulv.

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

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredstillende rekkverkshøyde i henhold til fallsikring.

Vinduer og dører

Oppsummering

Skyvedør til takterrasse er noe treg/tung å åpne/lukke.

Mindre slagskade i trevirke på innside av skyvedør til takterrasse.

Noe slark mellom dørramme og dørbblad til dør mot fellesareal, samt at dørbblad er skjevstilt i dørramme og har behov for justeringer.

Vinduer fra 1994 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at to vinduer i åpent kjøkken ikke er mulige å åpne.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer fra 1994 bør påregnes på noe sikt.

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold ved at to vinduer i åpent kjøkken ikke er mulige å åpne.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på alder på ventilatoren, at ventilatoren lager mye lyd ved benyttelse og funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny ventilator i kjøkken av riktig type som også styrer avtrekk i badet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på innvendige avløpsrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert i bad og fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1994 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert avvik bortsett fra at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre forholdet ved at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.

Det bør påregnes utskiftning av vannrør i leiligheten fra byggeår i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår og at vesentlig deler av elektrisk anlegg ikke er jordet.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av det elektriske anlegget i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Det er montert luftespalter i to vindusrammer i stue og en i soverom.

TG-2 er satt med tanke funksjonsfeil ved mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vegger generelt har behov for oppgradering i form av maling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2024

Rapportdato
17.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Toril Hildegard Hungnes

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Pål Aslak Hungnes (Fullmektig)

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no


TAKSTHUSET



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Gladvoll Terrasse 2 , 1168 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 185 Bruksnr: 86 Festenr:
Seksjonsnr: 27 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1994
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er stort fra byggeår. Leiligheten er preget av en utidsmessig standard samt stedvis bruksslitasje.

Terrasseblokk i 2 etasjer pluss 4 underetasjer beliggende mot internvei.

Adkomst til leiligheten via internvei og inngangsparti fra Gladvoll Terrasse.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i nabobygg med g.nr 185, b.nr 86, s.nr 67 og plass nr 27. Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,31 m og dybde på ca 5,17 m. Plassen grenser mot betong søyler/vegg på en side.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle/vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Bestemmelsene er ikke tilfredsstillt i breddemål i henhold til dagens forskrift.

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur, støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av tegl og beiset trepanel. Flatt tak, oppført i antatt trekonstruksjon, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besøkt på befaringsdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	92	88	4	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang takterrasse, 2 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.	Bod.
Totalt m²	92	88	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	92	6	0	37
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	101	92	9	0	37

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 1.etasje på ca 5,8 m² med separat utvendig adkomst, samt en kjellerbod på ca 2,6 m² (merket 27) i garasjeanlegg i nabobygg. Bodene var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av mangel på nøkkel. Bodene er fremvist av representant for eier.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordøsttvendt balkong på ca. 2,8 m ² . Enkelt tregulv, montert med transparent åpning mellom terrassebord, understøttet av trebjelker og betongdrager. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Galvanisert spilerekkverk fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 93 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Galvanisert rekkverk og tregulv er preget av aldring. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behandling av balkongens galvaniserte rekkverk anbefales.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Nordvestvendt takterrasse på ca. 34 m ² med utelys og strømuttak. Takterrassen er oppført med betongheller på gulv, undergulv teknet med antatt takpapp/folie. Rekkverk er utført i malt betongkonstruksjon med overliggende metallbeslag, utformet med integrerte blomsterkasser i front. Naturlig avrenning fra terrassegulv i front til underliggende takrenner og nedløpsrør. Levegg på en side er oppført i behandlet stålkonstruksjon med to utfyllende glassfelt.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekningen?	Ikke kontrollerbart
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

Rekkverkshøyden er målt til ca 74 cm i front fra topp betongheller på gulv, dybdemål på rekkverk målt til ca 60 cm i topp. Dagens forskriftskrav til høyde på rekkverk er 100 cm inntil 10 m over terreng.

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det antas at teknet undergulv er oppført med tilfredstillende fall for avrenning.

Det var ikke mulig å besiktige undergulv på en tilfredstillende måte under betongheller på gulv.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en tilfredstillende rekkverkshøyde i henhold til fallsikring.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 1994.	
Det er montert luftespalter i to vindusrammer i stue og en i ett soverom.	
2-lags isolerglassvindu i balkongdør og i skyvedør til takterrasse fra 1994.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås og kikkhull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Skyvedør til takterrasse er noe treg/tung å åpne/lukke. Mindre slagskade i trevirke på innside av skyvedør til takterrasse. Noe slark mellom dørramme og dørbblad til dør mot fellesareal, samt at dørbblad er skjevstilt i dørramme og har behov for justeringer.</p> <p>Vinduer fra 1994 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at to vinduer i åpent kjøkken ikke er mulige å åpne.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskifting av vinduer fra 1994 bør påregnes på noe sikt. Det anbefales å utbedre overnevnte forhold ved at to vinduer i åpent kjøkken ikke er mulige å åpne.</p>	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.</p>	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken med spiseplass:
Eik, profilerte fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.
Fliser er montert på vegg over deler av benk.
Integrert kjø/frys. Frittstående komfyr med keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Hvitvarer er ikke funksjonstestet.
Komfyrvakt er etablert (ukjent om denne fungerer).

Kjøkkeninnredningen ble oppført i 1994 og er preget av aldring og bruksslitasje, men fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

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

Ventilator over komfyr fra byggeår, type X-line. Ventilatoren skal antatt også styre avtrekk i bad.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på alder på ventilatoren, at ventilatoren lager mye lyd ved benyttelse og funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny ventilator i kjøkken av riktig type som også styrer avtrekk i badet.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra enkelte mindre forandringer på lettvegger i leiligheten som ikke er søknadspliktig hos kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ferdigattest - Gladvollveien 24, blokk C. Arbeidets art: Nybygg terrasseblokk, datert 02.10.1997.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår. Brannslangen er ikke funksjonstestet. Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2024. En røykvarslere, montert ny i 2024.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Felles avløpsopplegg fra ca 1994. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1994.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på innvendige avløpsrør i leiligheten fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør er montert synlig på vegg i bad og i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 1994.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Kaldtvanns hovedstoppekran til leiligheten er montert i bad og fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra 1994 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik bortsett fra at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å utbedre forholdet ved at hovedstoppekran er hard og åpne/stenge.</p> <p>Det bør påregnes utskiftning av vannrør i leiligheten fra byggeår i nær fremtid.</p>	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det elektriske anlegget i sikringsskapet og øvrig anlegg i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.</p> <p>Varmekabler i bad fra 1994.</p> <p>Utbedringer av varmekabler utført i ca 2004 i henhold til eier, enkelte gulvfliser ble tatt opp og erstattet med nye, samt utskiftning av termostat til varmekabler.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, alder på elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår og at vesentlig deler av elektrisk anlegg ikke er jordet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av det elektriske anlegget i leiligheten bør påregnes i nær fremtid. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert på gulv i bad.	
Fundament	
Flislagt gulv.	
Årstall	
2008	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen avvik registrert.

Berederen er montert i rom med gulvsluk, men det er ikke montert Aquastop på kaldtvannsinntak til varmtvannsberederen.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i ett soverom.

Det er montert luftespalter i to vindusrammer i stue og en i soverom.

TG-2 er satt med tanke funksjonsfeil ved mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

6.12 Våtrom: Bad/wc

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Badet er oppført i 1994 med bl.a plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Sanitærutstyr i bad:

Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap. Skapordning i front av varmtvannsbereder. Klosett. Dusjvegger og ettgreps dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Servantskapet er stedvis fuktpåvirket i form av svelling.

Servant er preget av krakeleringer i overflaten i området rundt servantventil.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Stedvis noe sprekk/rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,4 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er tilnærmet i vater.

Dårlig fall til gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,5 cm.

Plast gulvsluk og tettesjikt/membran fra byggeår er fortsatt benyttet.

Gulvsluket var vanskelig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av dels overliggende dusjvegg.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra 1994.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, malt mur i bod, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Parkettgulv fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-3

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv fra byggeår er generelt preget av bruksslitasje og stedvis fargenyanser.

TG-3 er satt med tanke på at parkettgulv er vesentlig fuktpåvirket i form av svelling og at enkelte parkettstaver har løftet seg og er delvis løse lokalt i stue på grunn av påført vann via potteplanter.

Underliggende estimert utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utskiftning av deler av parkettgulv i leiligheten.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at vegger generelt har behov for oppgradering i form av maling.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte betongelementer i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,36 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdt.
Noe strukturendring i overflaten av skjøt mellom to malte betongelementer lokalt i stue. Det ble søkt etter fukt i området rundt strukturendringen, det ble ikke registrert negative forhold.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, folierte, profilerte dører fra antatt byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonsfeil ved dørene.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner fra senere tid, ukjent år.
Fastmonterte garderobeskap i entre/gang og begge soverom.
Elektrisk styrt markise foran terrassevinduer. Markiseduk er preget av noe bruksslitasje/aldring i ytre del av markiseduk.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant