

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skansen terrasse 20 , 1062 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 109, bnr. 43

 Andelsnummer 12

**Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 18925-1906

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TQ1652

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Vigdis Wolff



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



## Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



# 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.

## 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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1981 etter byggesøknad fra 1979. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak teknet med papp/folie. Utvendige fasader med teglstein, panel og plater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Alder ukjent. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2012. Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er bygget opp av betong. Glassrekkverk. Balkongen er renoveret i nyere tid av borettslaget. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkmyndig.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt høydeforskjell i stue/kjøkken på ca 5 mm. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Rf 49 %. Det er kun målt Relativ fuktighet inne i vegg, da det er stålstender mot betonggulv. Innvendig har boligen finèr og malte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte pusset flater og malt strie. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjonen, er det foretatt hulltaking ved stue til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjonen.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom er opprinnelig en del av badet. Det er murt opp en vegg for å skille av vaskeromdel og bad.

Veggene har malte plater og malt lecablikker  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er stål benkebeslag. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med veggheent servant og frittstående toalett. Vinylebelegg på gulv og malte pusset vegger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

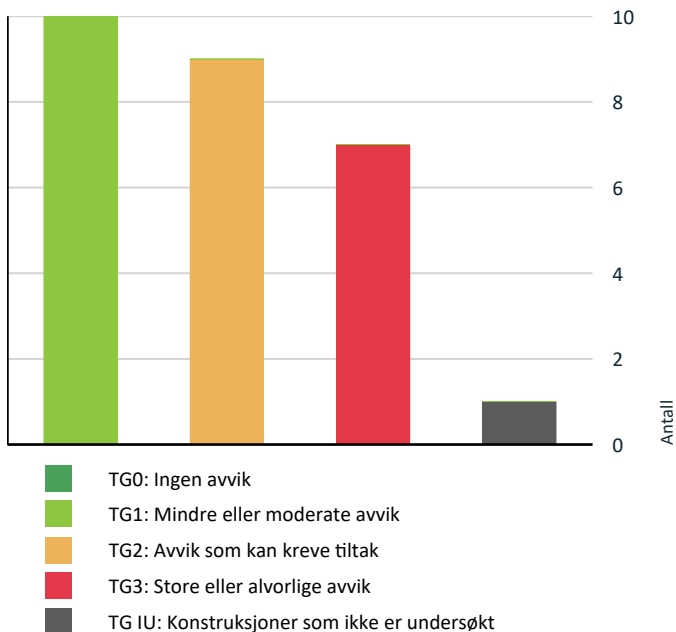
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

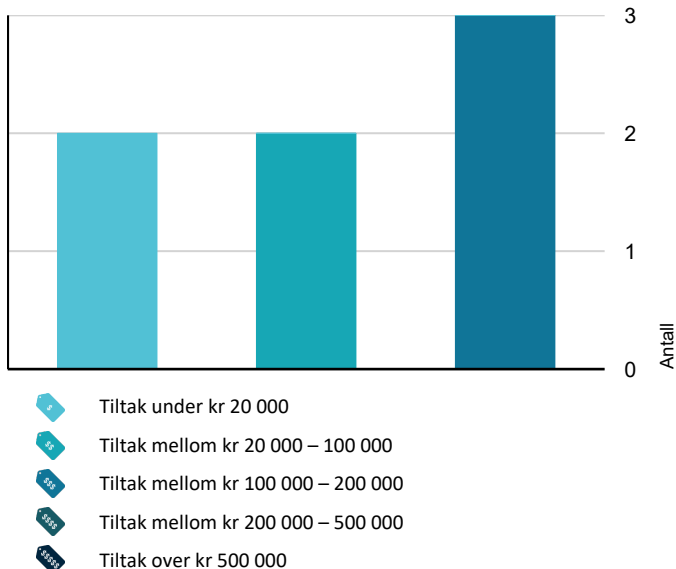
Det opplyses om at det er gjort endringer ut fra opprinnelige tegninger. Bad er delt opp i 2 rom der det nå er bad og vaskerom. Det er ikke kjent om dette er søkt godkjenning av borettslaget. Dette kan medføre at rommet skal settes tilbake til opprinnelig romløsning av borettslaget.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitvarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Kjøkken > U.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > U.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > U.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1981

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bebodd av andelshaver

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Alder ukjent.



### TG 1 Dører - 2

#### Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Overbygget balkong utgang fra stue. Balkongen er bygget opp av betong. Glassrekkverk. Balkongen er renoveret i nyere tid av borettslaget.

## Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

## INNVENDIG

### ! TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 1981

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er synlig fuktskade på parkett der kjøleskap har stått tidligere. Det er stedvis skade på andre steder av parketten i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.

Med tanke på dagens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt høydeforskjell i stue/kjøkken på ca 5 mm.

Årstall: 1981

### ! TG 1 Rom Under Terreng

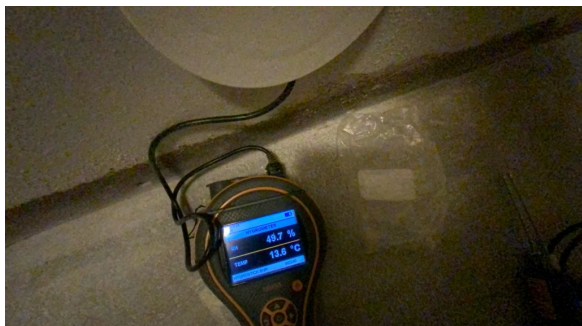
*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Rf 49 %. Det er kun målt Relativ fuktighet inne i vegg, da det er stålstender mot betonggulv.

Årstall: 1981

# Tilstandsrapport



## TG2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèr og malte dører.

Årstall: 1981

### Vurdering av avvik:

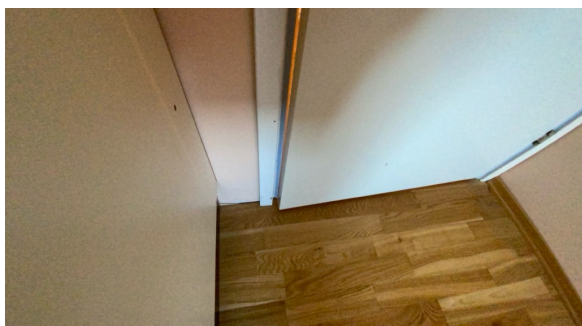
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom kan ikke lukkes, da denne er skjevt montert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørblad for ytterligere slitasje.



## VÅTROM

### U.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## U.ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte pusset flater og malt strie. Taket er malt.

Årstall: 1981

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

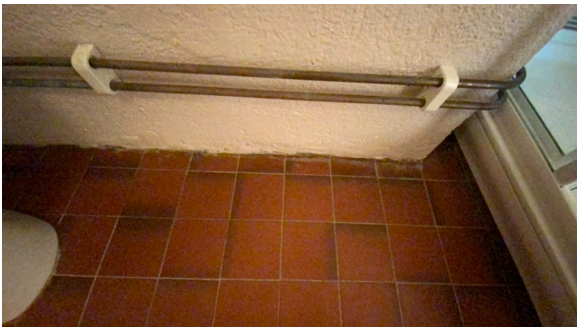
Det er ikke tilfredsstillende membran på vegger

#### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det bør etableres tilfredsstillende membran på veggene for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## U.ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Årstall: 1981

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

# Tilstandsrapport



## U.ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Med tanke på badets alder og datidens membran, anbefales kabinett eller oppgradering av badet. Med tanke på sluket og membranens alder vil ikke denne ha dagens kvalitet med tanke på tetthet. Derfor kan fuktskader oppstå ved en større fuktbelastning av konstruksjonene på vegger og gulv.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## U.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1981

## U.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1981

# Tilstandsrapport

## U.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved stue til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjsonen.

Årstill: 1981

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



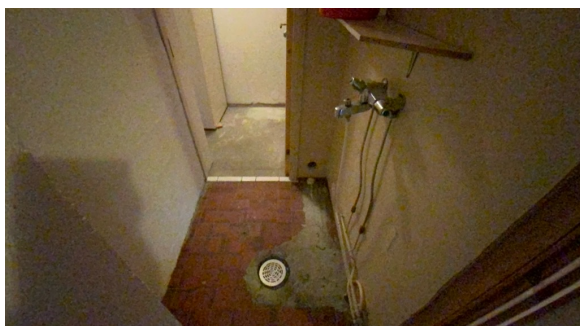
## U.ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom er opprinnelig en del av badet. Det er murt opp en vegg for å skille av vaskeromdel og bad.

Årstill: 1981



## U.ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater og malt lecablikker

Årstill: 1981

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Gamle materialer for våtrom er en svakhet med tanke på at det kan bli fuktskader ved større fuktbelastninger.



## U.ETASJE > VASKEROM

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Årstall: 1981

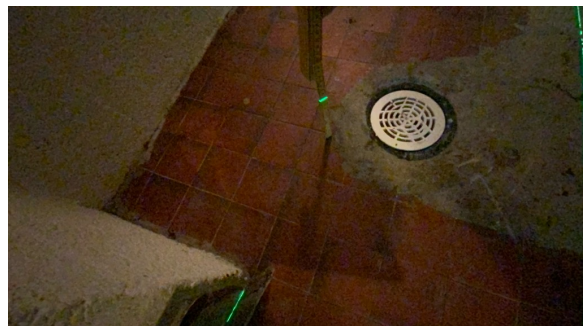
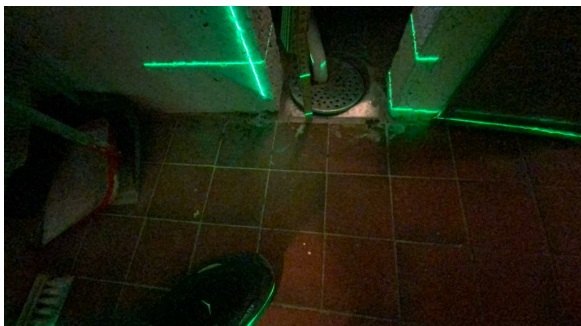
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør vurderes utbedring av fallforhold og høydeforskjell ved terskel for å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Bom i fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, og det anbefales å utbedre dette for å sikre varige og tette overflater.



## U.ETASJE > VASKEROM

### TG.3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1981

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Vaskerom og bad deler samme hovedsluk med åpning i vegg. Det er etablert ekstra hjelpesluk på vaskerommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Med tanke på sluket og membranens alder vil ikke denne ha dagens kvalitet med tanke på tetthet. Derfor kan fuktskader oppstå ved en større fuktbelastning av konstruksjonene på vegger og gulv.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## U.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1981

## U.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1981

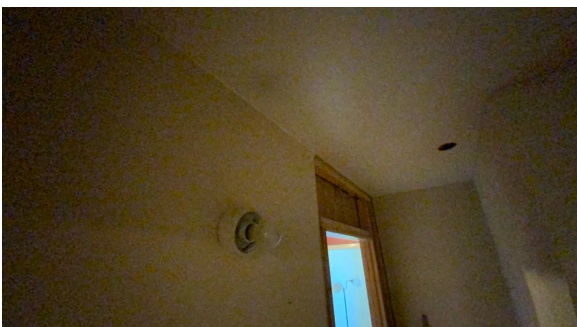
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktighet og kondens på overflater. Dette kan igjen føre til vekst av mugg og sopp, som kan skade både helse og bygningsmaterialer.



## U.ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Årstall: 1981

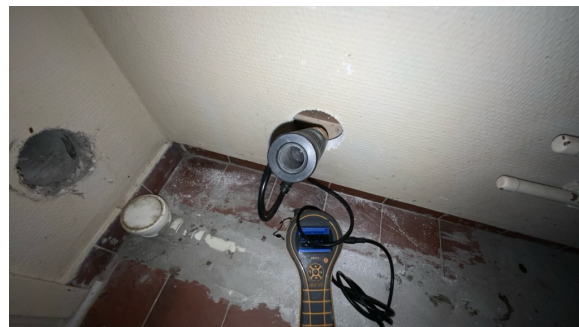
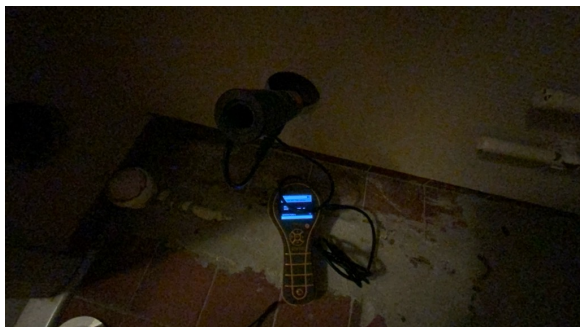
## Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## KJØKKEN

### U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er stål benkebeslag.

Årstall: 1981

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis synlige skader på overflater på skapdører og inne i underskap.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring eller utskifting for å lukke avvik må påregnes dersom man ønsker å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og lavere standard enn det som forventes i et moderne kjøkken.



### U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

## Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ikke etablert kjøkkenvnetilator.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres kjøkkenvifte for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.

## SPESIALROM

### U.ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Toalettrom med vegghest servant og frittstående toalett. Vinylebelegg på gulv og malte pusset vegger.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det mangler feste for opptrekk på toalettsisteren.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Etablere nytt feste for opptrekk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det mangler påvisning av stoppekraner i bod.

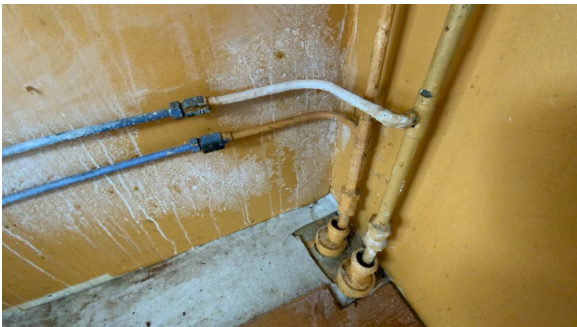
**Konsekvens/tiltak**

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ⚠ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1981

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er lekk i avløpsrør under servant på bad.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.



## ⚠ TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

**Årstall:** 1981

## **TG IU** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

**Årstall:** 1981

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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.  
**1981**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

**Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.**

## Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

# 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

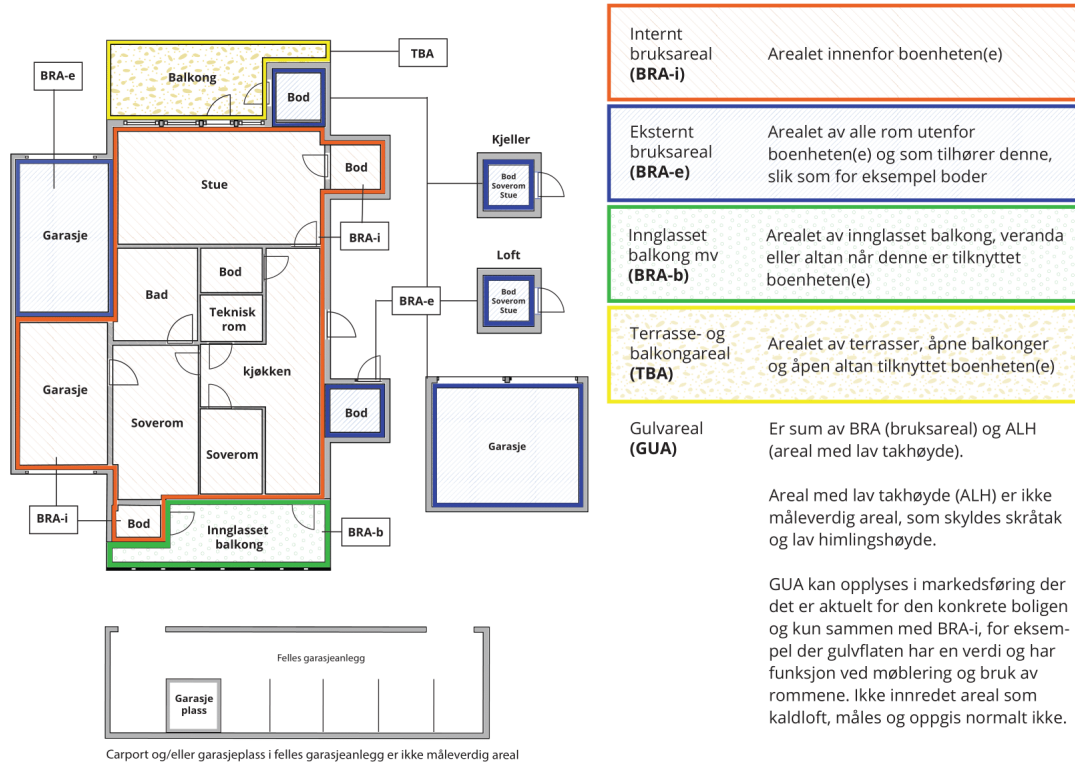
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.Etasje	89			89	12
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>6</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.Etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, toalettrom, bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Kjellerbod ble målt til 5,56 m<sup>2</sup>. Tilhørende garasje plass i felles garasjeanlegg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det opplyses om at det er gjort endringer ut fra opprinnelige tegninger. Bad er delt opp i 2 rom der det nå er bad og vaskerom. Det er ikke kjent om dette er søkt godkjenning av borettslaget. Dette kan medføre at rommet skal settes tilbake til opprinnelig romløsning av borettslaget.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Vigdis Wolff	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	109	43		0	36946.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skansen terrasse 20

### Hjemmelshaver

Skansen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947853627			Nygård Herlock Allan

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8079339			

### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.03.2026	Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.