

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Jens Bjelkes gate 64A , 0652 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 231, bnr. 215
 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 14377-3435

Referansenummer: WF1022

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



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.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 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.



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er en saltakskonstruksjon dekket med plater. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass. Malt balkongdør i tre fra 1999 utført med 2-lags isolerglass. Finéret entrédør/leilighetsdør fra byggeår uten brannklassifisering.

Sørvestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk. Eier informerer om at balkongen ble pusset opp i 2023 i regi av borettslagets fasadeoppussing.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er pusset og malte mur- og gipsflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2018. Under vaskemaskinen er badets hovedsluk montert, og er synlig tilknyttet en underliggende membranduk med slukets klemring for en tett overgang mellom sluk og membran. I dusjen er det montert et hjelpesluk som er tilknyttet hovedsluket. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for en grunn vaskemaskin. Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Interne vann- og avløpsrør i leiligheten er fra 2018.

Naturlig ventilert leilighet med avtrekk på bad med naturlig ventilasjonsavtrekk vi byggets sjakter/rør. Tilluft inn til leiligheten

blir tilført via luftespalter over vinduer.

Leiligheten blir varmet opp via vegghengtre radiatorer koblet på byggets varmeanlegg foruten på badet som er utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet. Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til forbruk og radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Det er begrenset kjennskap til det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

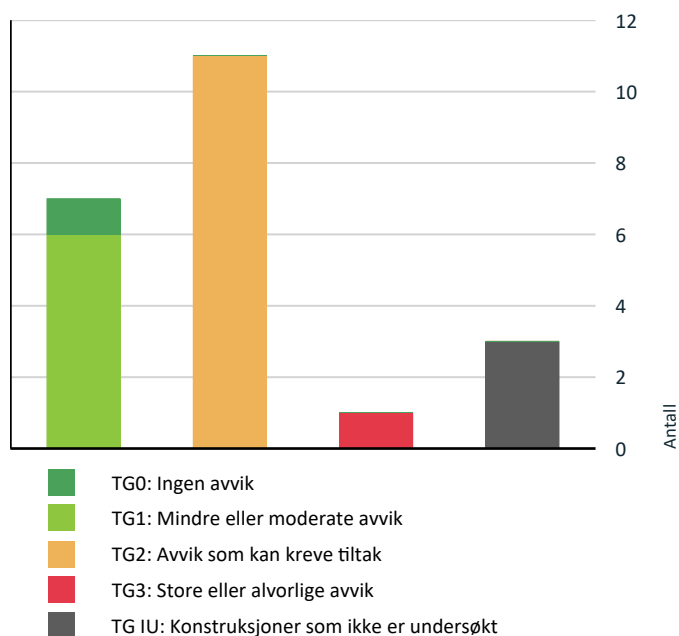
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er utført endringer av planløsningen fra opprinnelig, byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i stuen, fjernet et soverom og etablert et soverom i tidligere kjøkkenrom. Bruken er ikke endret da antall soverom er likt, men er flyttet på. Det minste soverommet er opprinnelig byggemeldt som «værelse», og dette rommet er mindre enn dagens anbefalte minimumstørrelse for oppholdsrom.

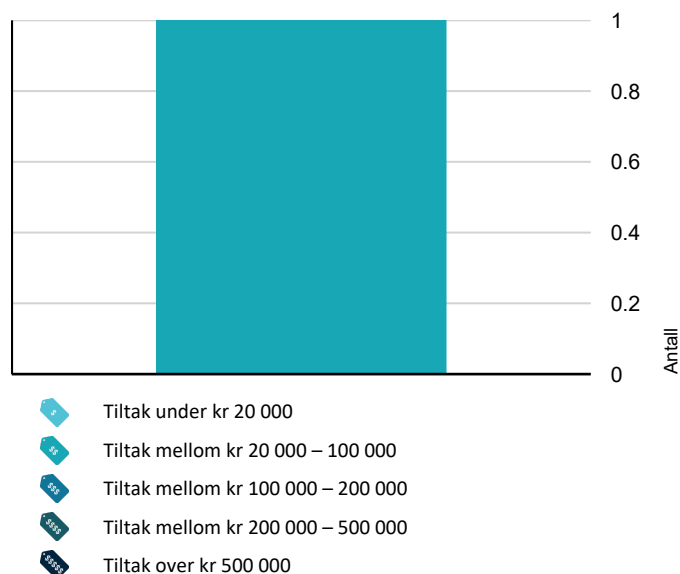
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Entrédør/leilighetsdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

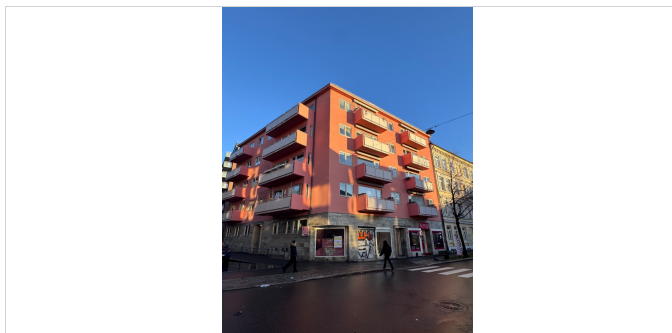
! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av værslitasje og oppsprekninger i trevirket. Det er påvist mindre områder med oppfukning og råte i trevirket i vinduene. Ettersom vinduene er malt i 2023 i forbindelse med borettslagets fasadeoppussing, og tilsynelatende malt over råteskader, kan det ikke utelukkes at dette finnes flere steder i vinduene, selv om dette ikke ble oppdaget av undertegnede takstmann.

Vinduene er ellers noe harde å åpne/lukke, spesielt i låsemekanismen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av vinduene. Justering og smøring av vinduer er nødvendig for at disse skal gå lettere i karmen og i låsene. Råteskadet og oppsprukket trevirke skiftes ut til friskt trevirke om dette lar seg gjøre. Utskifting av vinduer kan ikke utelukkes om reparasjon ikke lar seg gjøre.



Oppfuktet trevirke under malingsbelegget.



Det ble påvist områder med råteskader bak malingsbelegg



! TG 2 Entrédør/leilighetsdør

Finé entrédør/leilighetsdør fra byggeår uten brannklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørbladet står skeivt i karmen (overkant av dør).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren fungerer med avviket, og dersom det skal gjøres oppgraderinger/utbedringer anbefales det heller at døren skiftes ut til en brannklassifisert dør, ettersom dette er et krav i dag for å begrense brannspredning mellom leiligheter og andre brannceller.



Bildet viser at sprekken i overkant av døren er skeiv.

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre fra 1999 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren bærer preg av værslitasje og noe oppsprekking i treverket. Døren er ellers hard å åpne/lukke og har slitte tetningspakninger.

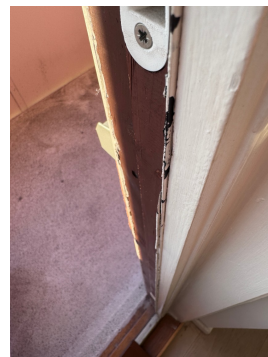
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av døren for å unngå videre nedbrytninger. For at døren skal gå lettere i karmen vil det være nødvendig med justeringer.



Eksempel på oppsprekninger/værslitasje i døren.



Slitte tetningspakninger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på 4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med plateslått rekkverk. Eier informerer om at balkongen ble pusset opp i 2023 i regi av borettslagets fasadeoppussing.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.



Rekkverket er lavere enn dagens krav i byggtekniske forskrifter.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er pusset og malte mur- og gipsflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten, og følgende ble registrert:

Stue/kjøkken: Det ble registrert høydeforskjeller over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjeller over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hovedsoverom (tidligere kjøkken): Det ble registrert høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Slike skeivheter som er registrert i denne boligen kan føre til at parkettskjøter knirker og/eller løsner, men dette ble ikke registrert som et problem på befaringsdagen. Dersom oppretting av etasjeskillet ønskes, kan dette gjøres med flytavretting, og kostnadsetimatet tar for seg en slik utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018. Det er fremvist faktura/dokumentasjon på utskifting av sluket på badet, ellers er annen dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Under vaskemaskinen er badets hovedsluk montert, og er synlig tilknyttet en underliggende membranduk med slukets klemring for en tett overgang mellom sluk og membran. I dusjen er det montert et hjelpesluk som er tilknyttet hovedsluket.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.
- Jordingskabelen (elektro) er ikke tilkoblet slukristen, og fremstår uferdig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.
- Ta kontakt med en elektriker for tilkobling og kontroll av jordingskabelen. Slike jordinger er ment for å sikre mot personskader ved jordingsfeil i det elektriske anlegget.



Hovedsluket er plassert under vaskemaskinen.



Løs jordingskabel som ikke er festet til slukristen.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusjonen. Jordingstilførsel er videre ført til hovedsluket fra dette sluket, men er ikke tilkoblet slukristen.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med foldbare glassdører samt opplegg for en grunn vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via en avtrekksventil koblet på byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette sammen med at badet ikke har tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil under døren, gjør at ventilasjonen på badet anses som svært begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres en luftespalte i døren inn til badet slik at luft kan fritt strømme inn til badet selv om døren er lukket. Elektrisk avtrekksvifte bør også monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Dersom det ikke er tillatt med avtrekksvifte er det viktig å lufte våtrommet etter bruk og sørge for videre luftemuligheter via eksempelvis vinduer. Dette er fordi ventilasjonsavtrekk basert på naturlig oppdrift kan ha en begrenset funksjon som gjør at fuktig luft fra dusjing ikke nødvendigvis klarer å ventilere ut av rommet raskt.



4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da omsluttende vegger mot leiligheten er av murkonstruksjoner, og andre vegger vender mot andre brannceller..

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ettersom det ikke var mulig å utføre en hulltakning fra baksiden av veggene på badet (fra tilstøtende rom), og det naturligvis ikke gjøres destruktive inngrep fra baderomssiden, ble det utført et fuktsøk i overflatene i veggene i dusjen.

Det ble ikke registrert unormale forhold ved fuktsøket, men merk at dette allikevel ikke er en garanti på konstruksjonen, og fuktsøk kun må anses som en indikator. Følg derfor med på tilstanden over tid, og dersom det registreres forandringer slik som f. eks. skjolder eller sprekker/riss i fuger eller fliser i dusjonen på badet, bør en fagkyndig kontaktes for nærmere undersøkelser.



Fuktsøk i overflaten i dusjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og benkeplate av heltre eik med nedfelt stålalum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Årstill: 2018 Kilde: Eier

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Årstill: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har avtrekksventilasjon som resirkulerer luften ut i kjøkkenrommet via et kullfilter. Ettersom det ikke er andre mekaniske avtrekksmuligheter fra rommet vil ikke oppfuktet luft fra matlaging (damp) føres ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fultig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrørene internt i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner montert i innvendig tak på badet. På kjøkkenet er det montert automatiske stoppekraner med fuktsensor som skal stoppe vannet automatisk dersom det oppstår en lekkasje fra kjøkkenkran og/eller oppvaskmaskin.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilgang til disse rørene er via en inspeksjonsluke til høyre for toalettet. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

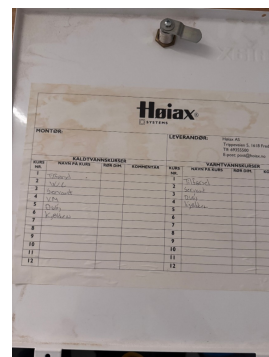
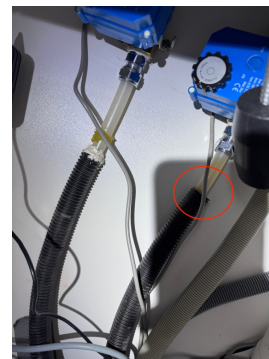
- Det er avvik:

Det mangler tettemuffe mellom varerør og vannrør på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rørsystemet skal anses å være lekkasjesikkert må det monteres tettemuffe mellom varerør og vannrør på røret på kjøkkenet hvor dette mangler (se bilde).



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2018 og av stål og plast.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilert leilighet med avtrekk på bad med naturlig ventilasjonsavtrekk vi byggets sjakter/rør. Tilluft inn til leiligheten blir tilført via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon i boligen, og i dette tilfellet er det ingen ventilasjonsavtrekk i nåværende kjøkkenrom som fører luft ut av rommet som er et avvik fra den opprinnelige ventilasjonsløsningen til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å flytte ventilasjonsavtrekket ut i stue/kjøkkenen, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging. Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt innneklima i leiligheten. Se også punkt under ventilasjon på kjøkken da dette vurderingspunktet henger sammen med det.



Avtrekket på soverommet er opprinnelig tiltenkt til kjøkkenet.

TG IU Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten får tilført varmtvann til forbruk og radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling.

Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.



TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer koblet på byggets varmeanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på radiatorer, rørsystem og tilhørende deler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden eier informerer om at alle radiatorer inkl. reguleringsventiler fungerer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 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 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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.

Det foreligger lite dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget foruten en tilsyns kontroll (stikkprøvekontroll utført i regi av Elvia/DLE) i 2021 hvor påviste avvik ble rettet. Det er fremvist kvittering fra Elvia om at de har mottatt tilfredstillende dokumentasjon på at avvikene er rettet, og saken er avsluttet hos Elvia/DLE.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

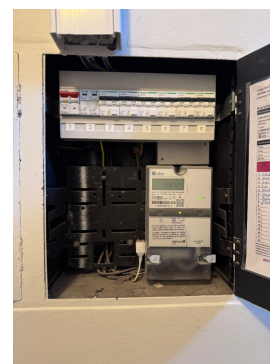
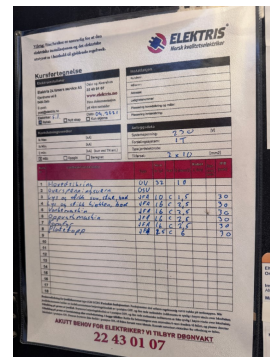
Nei

Det er fremvist en samsvarserklæring fra 2018 utfylt av Alna Elektro AS, men den inneholder ingen arbeidsbeskrivelse og det er derfor ikke mulig for undertegnede takstmann å vite hva dette gjelder. Tidligere eier har i egenerklæringsskjema signert i 2019 beskrevet at Alna Elektro "Oppgraderte sikringsskapet og la inn et par nye kurser", men dette er ikke verifisert i samsvarserklæringen fra Alna Elektro AS.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei



! TG 0 Utstyr for varslings og slukking av brann

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

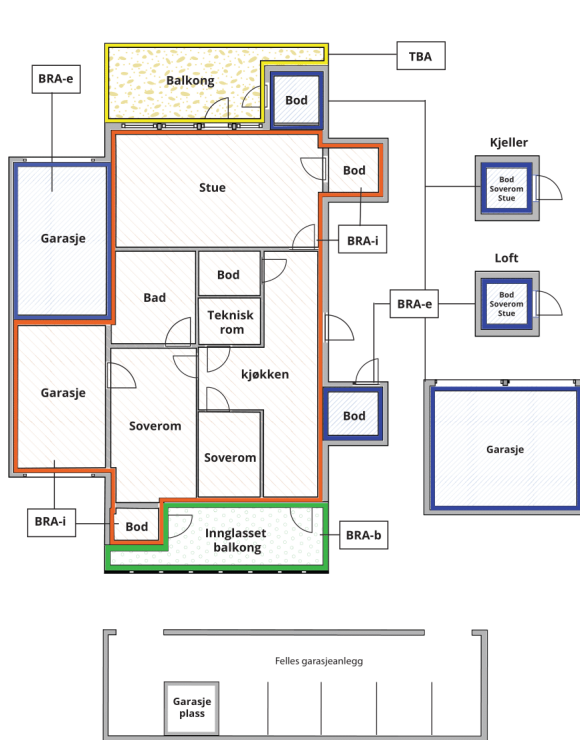
Hva er måleverdig areal?

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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		4		4		5	9
4. Etasje	61			61	4		61
Kjeller		4		4			4
SUM	61	8			4	5	74
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, kott, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,62 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Oppmålingen av leiligheten er utført med en håndholdt avstandslaser supplert med meterstokk/tommestokk. Leilighetens form gjør en nøyaktig oppmåling med håndholdt laser vanskelig. Målene fra befaringen er lagt inn over opprinnelig byggemeldt plantegning fra 1936 for å skalere denne til riktig størrelse ut fra målene tatt på befaringen. Arealet oppgitt i denne rapporten er utført etter beste evne, men det opplyses særskilt for dette oppdraget at arealet kan fravike fra Avhendingslovens §3-3 annet ledd. Dersom areal er viktig for kjøper eller selger, og da spesielt rettet mot §3-3 annet ledd, anbefales det sterkt at det utføres en 3D-scanning av leiligheten da en slik scanning vil i dette tilfellet være mer nøyaktig enn metoden som er brukt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er utført endringer av planløsningen fra opprinnelig, byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i stuen, fjernet et soverom og etablert et soverom i tidligere kjøkkenrom. Bruken er ikke endret da antall soverom er likt, men er flyttet på. Det minste soverommet er opprinnelig byggemeldt som «værelse», og dette rommet er mindre enn dagens anbefalte minimumstørrelse for oppholdsrom.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Det er derimot påvist at entrédøren/leilighetsdøren ikke har tilfredstillende brannklassifisering og kjøper må påberegne utskifting av denne døren. Det kan heller ikke utelukkes at borettslaget må oppgradere bygget for å tilfredstille minimumskrav (tilbakevirkende til byggeforskrifter a 1985).

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei ser ut til å være via internt trappeløp. I trappeløpet er det mulig å flukte over loftet og ned trappeløpet i nabooppgangen, i tillegg til å flukte nedover i eget trappeløp. På utsiden av soverommet (tidligere kjøkken) er det etablerte brannbalkonger, men vinduene ut til denne tilfredsstiller ikke minimumsstørrelse for rømningsvindu. Dette er ikke vektlagt av undertegnede takstmann ettersom leiligheten allerede har 2 stk rømningsveier.

Merk at det er ukjent om rømningsveiene tilfredsstiller brannkrav som en egen branncelle (se eget punkt om branncelleinndeling).

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)
Boligbygg med flere boenheter	60	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Sverre Fiskaa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	215		0	528.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jens Bjelkes gate 64A

Hjemmelshaver

Borettslaget Jens Bjelkesgate 64

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
932098369			Fiskaa Sverre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.12.2025	Signert 16.12.25	Fremvist		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

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 fukttinnhold 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.