

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Larsbråtveien 263, 0674 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 128

Andelsnummer 160

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 12250-1178

Referansenummer: AK3101

Foretak: Murmester og Takstmann Narve Helle AS

Takstingeniør: Narve Helle



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

Murmester og Takstmann Narve Helle AS

Rapportansvarlig



Narve Helle

Uavhengig Takstingeniør

narve.helle@narvehelle.no

900 48 030



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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Enderekkehus over 2 plan med sydøstvendt terrasse i 2. etg.
Beliggende på Haugerud, bydel Alna.

Boligen er renoveret i 2011 med nytt baderom og kjøkken.
Øvrige rom er overflatebehandlet med maling og laminat på gulvareal.

Utvendig er den godt vedlikeholdt med skifte av råtten panel og maling av yttervegger i 2025.

Boligen disponerer egen bod på 8 m2 som er plassert ved inngangspartiet.

Boligen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg hvor tilstanden ikke er den beste. Tiltak fra borettslaget er planlagt.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning fra 1971, er satt i ringmur av betong (krypkjeller), som bærende konstruksjon er yttervegger av bindingsverk, isolert og kledd med stående panel på utsiden. Flatt tak tekket med papp.

Felles tomt på 56 408 m2.

Tomten er pent opparbeidet med store grøntareal, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeapparater samt asfalterte gang og sykkelveier.

Andelen er opparbeidet med hellebelagt inngangsparti og felles plenareal som var dekket med snø ved befarings.

På tomte ved inngangspartiet er det egen bod på 8 m2. Bodene i borettslaget skal males i løpet av 2026 i regi av borettslaget.

Til boligen følger en garasje i felles garasjeanlegg som ligger ca 300 m fra boligen. Garasjen har en enkel tradisjonell garasjeport. Yttervegger av bindingsverk, skrående tak med papp. Mellom garasjeplassene er det nettinggjerd. Garasjeanlegget er generelt i dårlig stand og det er planer i borettslaget om rehabilitering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen inneholder baderom, 3 soverom, gang, vindfang og bod i 1. etg.

I 2. etg er kjøkken/stue med utgang til terrasse på ca 18 m2. God planløsning innvendig med nytt kjøkken i 2011.

Overflater:

Himlinger: Malte plater

Vegger: Malte plater, malt panel, fliser

Gulv: Laminat, fliser

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet ble bygget om i 2011 ved å utvide eksisterende bad,

med å integrere tidligere wc i det nye badet.

Baderommet inneholder dusjnise med nedsenket gulv og rennesluk, glassvegg, servantbenk med laminatplate benkeplate, hvor det er plassert vaskemaskin og tørketrommel under. Servantskap og nedfelt vask. Vegghengt wc og innebygget varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra Ikea, montert i 2011. Laminat benkeplate m/ nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Kjøkkenet inneholder oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

Godt med skaplass hvor overskap har dører av glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Belysning i boligen er downlight led montert i 2022 og led panel, montert i 2019.

Elektrisk oppvarming med panelovner, med tillegg av varmepumpe, peis og varmekabler på badet og i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed, hekk og gjerde, samt noe naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

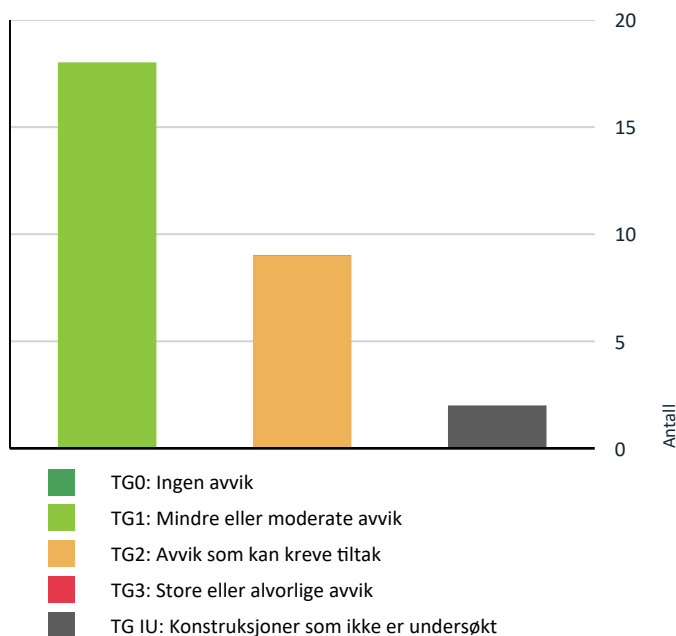
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1. etg er det i 2011 gjennomført renovering av badet hvor tidligere separat wc rom er integrert som del av badet.

I tillegg er det utført mindre elektriske arbeider som montering av lamper og ekstra kurs til krypkjeller samt rørleggerarbeider med ny kran i vannfordelingskap.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1971

Anvendelse

Boligen benyttet til beboelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Totalrenovering innvendig	Baderommet er renoveret, ombygging av baderom ved ombygging av separat wc som del av nytt baderom, nytt kjøkken samt overflate.
2025	Fasader	I regi av borettslaget er utvendig kledning overflatebehandlet, råtnes panelbord er skiftet.
2016	Takflater	Ny taktekking
2018	Uteboder	Ny taktekking på uteboder

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er befart fra stige, men snølagt ved befaring. Det er registrert at tekking er av papp.

Årstall: 2016

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

I følge informasjon fra borettslaget er det lagt nytt takbelegg i 2016/17

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i lakkert stål. Ingen større feil eller mangler ble observert på befaringen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk fra byggeår, med utvendig stående panel som er overflatebehandlet.

Det er foretatt stedvis stikkprøver på utvendig panel uten tegn til skader.

I regi av borettslaget er det foretatt overflatebehandling og utskifting av råtnes panel i 2025.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak - type komparttak.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer i 2 lags isolerglass. Vinduene har malte trekarmer utvendig og innvendig. Vinduene er fra 2007, 2020 og 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

På mastersoverom i 1. etg er 2 vinduer vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Hoveddør med profilert overflate og glassvindu, farge svart utvendig og hvit innvendig. Låskasse med Yale Doorman låsesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Til tider kan det være vanskelig å åpne og lukke døra.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justering av døra er påkrevet.



Inngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue, belagt med membran type papp/folie, tretremmer lagt som 6 stk elementer, overflate er malt/beiset. Overflate er slitt. Rom under balkong er soverom.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Terrasse med utgang fra stue

Tilstandsrapport

! TG 1 Utvendige trapper

Ved inngangspartiet er det bygget overbygg med gjennomsiktige profilerte plater. Plattingen er belagt med betongheller. Fra bakkenivå er det tretrapp med rekkverk av smijern. Trapp er malt i 2025.



Trapp til inngangsparti

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv er belagt med laminat gulv og fliser.
Vegger er malte plater, malt panel og fliser på badetom.
Himling av malte plater

Årstall: 2011

Kilde: Eier

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom krypkjeller og 1. etg og 1. og 2. etg. i trebjelkelag.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpeis med isolert stålpipe, glassplate på gulv.



Peis i stue

! TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller med nedgang gjennom luke i gulv fra bod. I krypkjeller er det lagt aluminiumsfolie i grunnen for å hindre fuktopptak. I tillegg er det lagt varmekabler og fuktsensorer som kontrolleres årlig av eksternt firma. Det er montert godt med ventiler i grunnmur av betong.

Tilstandsrapport



Oversikt over krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Montert trapp, malte sidevanger og opptrinn, inntrinn i heltre, med forskriftsmessige rekkverk på en side.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører med profilerte speil. Overflate hvit. Låskasse og håndtak i stål.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet ble bygget om i 2011 ved å utvide eksisterende bad ved å integrere tidligere wc i det nye baderommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater og monterte spotter som belysning.
Vegger er belagt med fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Viser del av baderom

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Membran ligger under topp gulv ved døråpning.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert ved dørterskel at membran ligger lavere enn topp gulv. Dette kan på sikt føre til vannlekkasje i tilstøtende rom.

I tillegg er det registrert manglende avrenning fra innebygget varmtvannsbereder.

På baderomsgulvet er det registrert bom i fliser, samt fliser som er løse i området under vaskemaskin.

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.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Membran bør etableres i riktig høyde ved dørterskel for å hindre at vann kan trenge ut i tilstøtende rom, da dagens løsning øker risikoen for vannlekkasje og fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra innebygget varmtvannsbereder for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Bom i fliser bør utbedres, da dette kan føre til at fliser løsner og at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, noe som øker risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Viser membran som ligger lavere enn gulvet ved dørterske



Løse fliser på badegulv

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Ved sluk og dørterskel er det synlig banemembran.

På baderommet er det to sluk. Hovedsluket er plassert under skapinnredning. Det andre sluket ligger i dusjen av type rennesluk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under baderomsinnredning, noe som begrenser tilkomst for ettersyn og rengjøring.

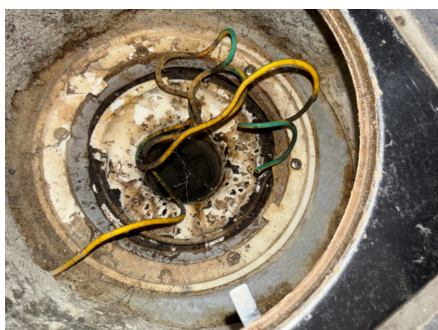
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Membranløsningen bør følges opp og vurderes for eventuell utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Hovedsluk



Rennesluk i dusj

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Stort baderom som inneholder dusjnische med glassvegg, vegghengt wc, skap for skittentøy, innebygget bereder. Opplegg for vaskemaskin.

Dagens eier har montert inspeksjonsluke ved innebygget bereder. For å ha kontroll på eventuelle vannlekkasjer er det montert sensor som er koblet mot smarthus.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

Det er ikke avsatt avløp fra sisternekasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres avløp fra sisternekassen for å synliggjøre eventuell lekkasje. Manglende avløp medfører risiko for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen dersom det skulle oppstå lekkasje fra sisternen.



Viser del av badet med wc og innebygget varmtvannsbereder.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte som går konstant på 60 % (justerbart) og som øker automatisk ved bruk av badet. Avtrekksvifte går mot yttervegg.



Avtrekksvifte fra badet

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking på soverom, inne i klesskap som er veggen som grenser til dusjnisse på baderommet. Det ble ikke registrert noe fuktighet i treverket inne i veggkonstruksjonen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hull i vegg inne i klesskap.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra Ikea, montert i 2011. Laminat benkeplate m/ nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Kjøkkenet inneholder oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Godt med skaplass hvor overskap har dører av glass.

Årstell: 2011

Kilde: Eier



Viser oversikt over kjøkkenet.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte fra Ikea med avtrekk ut.

Årstell: 2011

Kilde: Eier



Avtrekksvifte fra kjøkken.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendig vannledninger er levert som rør i rør system i plast. Spillvannsledninger er i plast. Inspeksjonsskap for rør i rør system er plassert i bod, 1. etg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert manglende avrenning fra rør i rør skap til sluk.

Dagens eier har montert føler for registrering for eventuelt fuktighet i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Dagens eier har montert føler for registrering for eventuelt fuktighet i skapet.



Rør i rør skap



Viser manglende avløp, samt sensor

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er i støpejern og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør er lagt under bjelkelag i krypkjeller og ligger åpne med god mulighet for kontroll.



Viser avløpsrør i krypkjeller

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg og ventiler fra vinduer.

Tilstandsrapport



Ventil i yttervegg

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe montert ny i 2022 som er plassert i 1. etg hall.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder fra 2011. Bereder er kledd inn med omramming som er flislagt. Dagens eier har etablert inspeksjonsluke. Berederen er plassert på badetrom og mangler avløp for vann.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er innebygget med plater og fliser og mangler avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres avrenning samt montering av ventilrist på toppen.

TG 1 Andre installasjoner

Belysning i boligen er downlight led montert i 2022 og led panel montert i 2019.

Elektrisk oppvarming med panelovner, med tillegg av varmpumpe, peis og varmekabler på badetrom og i vindfang.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

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.

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det antas at deler av det elektriske anlegget ble fornyet ifm. en oppussing som en tidligere eier skal ha gjort i 2011, jf. tidligere salgsoppgave og Finn-annonser.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elmann AS - med unntak av en stikkontakt som er byttet som egeninnsats.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæringer på arbeider som er utført før 2019
- 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?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

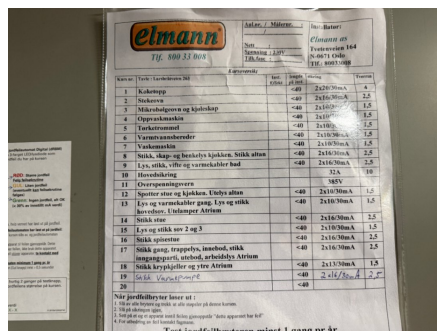
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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



Del av elskap



Kursbetegnelse

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunnen er stabil.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur er oppført i betong med fundamenter av betong. Høyde ringmur er ca 70 cm.

Terrengforhold

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed, hekk og gjerde, samt noe naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

I trappen fra 1. etasje er det kun rekkverk på én side. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om rekkverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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

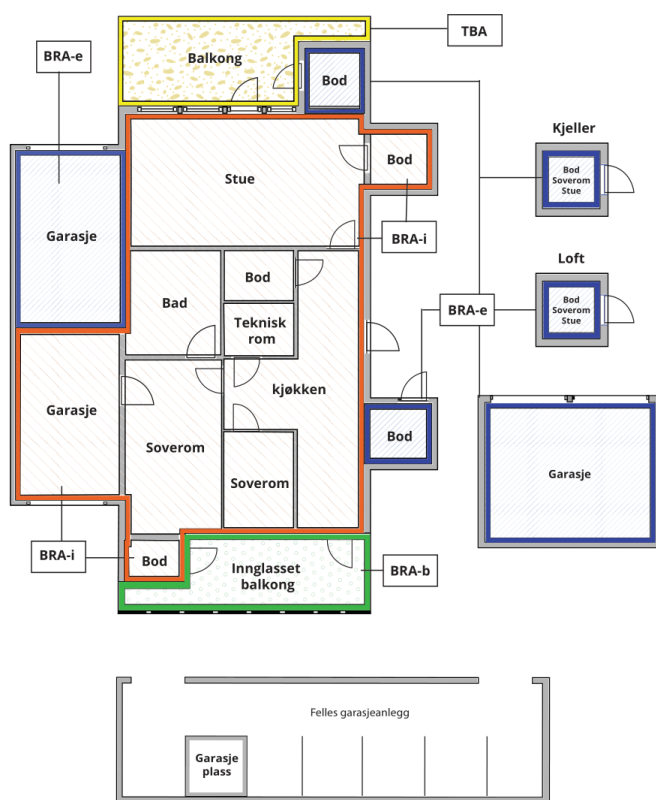
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	58	8		66	
Etasje 2	45			45	12
SUM	103	8			12
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod	Bod 2	
Etasje 2	Stue/kjøkken, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etg er det i 2011 gjennomført renovering av baderom hvor tidligere separat wc rom er integrert som del av baderom. I tillegg er det utført mindre elektriske arbeider som montering av lamper og ekstra kurs til krypkjeller samt rørleggerarbeider med ny kran i vannfordelerskap.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Narve Helle	Takstingeniør
	Eirik Holdø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	128		0	56408.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Larsbråtveien 263

Hjemmelshaver

Sankthansfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG	950266465			Holdø Eirik, Mosgren Idun Runde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

160

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus over 2 plan med sydøstvendt terrasse i 2. etg. Beliggende på Haugerud, bydel Alna.

Skjermet og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boområde, tilnærmet bilfritt.

Kort vei til skoler, barnehager, forretninger og offentlig kommunikasjon.

Nærmeste kjøpesenter er på Tveita senter med godt utvalg av forretninger og servcetilbud.

Boligen ligger i randsonen til Østmarka, som har et stort utvalg av turløyper sommer som vinter.

Adkomstvei

Boligen har adkomst via felles gangvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning av vann

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning til avløp.

Regulering

Boligen ligger i et regulert område for boliger

Om tomten

Felles tomt på 56 408 m².

Tomten er pent opparbeidet med store grøntareal, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeapparater samt asfalterte gang og sykkelveier.

Andelen er opparbeidet med hellebelagt inngangsparti og felles plenareal som var dekket med snø ved befarings.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått	12	Nei
Samsvarserklæring	26.02.2019	Gjelder taklamper	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	29.06.2020	Bytting av diverse stikkontakter	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	28.06.2021	Utelamper og dimmere etc	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	18.01.2022	Utelamper, termostat bad, varmepumpe etc.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	05.12.2022	Nye stikk sov, USBC kontakt i stue etc.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon av det elektriske anlegget	05.03.2024	Montering av vifte på bad.	Gjennomgått	5	Nei
Plan og fasadetegninger	07.04.1972		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	26.02.2026	
3	26.02.2026	
4	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten er basert på egen befarings og gitte opplysninger fra eier.