Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Turbinveien 40, 0195 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 241

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 31.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3189 **Referansenummer:** WG1917

Autorisert foretak: Inspektra Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eivind Refring Holmgren

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.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Refring Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Jan Eivind Refring Holmgren

Uavhengig Takstingeniør

post@inspektra.no

412 39 412

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligen er en toroms andelsleilighet i Kværnerdammen Borettslag, beliggende i Turbinveien 40 i Kværnerbyen i Oslo. Bygningen har oppgitt byggeår 2019. Området består hovedsakelig av nyere boligbebyggelse med opparbeidede utearealer og gangforbindelser. Det er nærhet til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport, samt tur- og rekreasjonsområder i Svartdalen og langs Alnaelva.

Leiligheten har adkomst gjennom bygningens felles inngangsparti med trapperom og heis. Planløsningen består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og ett soverom. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 11 m².

Boligen har et samlet bruksareal (BRA) på 44 m², fordelt på 35 m² internt bruksareal (BRA-i) og 9 m² eksternt bruksareal (BRA-e). Det eksterne bruksarealet består av en kjellerbod. Terrassen er oppgitt separat som terrasse- og balkongareal (TBA). Arealene er oppmålt i henhold til NS 3940:2023.

Kjellerboden er påvist av eier og medregnet på bakgrunn av eiers opplysninger om disposisjonsrett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter bodens tilhørighet til boenheten. Eventuell omdisponering i borettslaget kan påvirke boligens oppgitte eksterne bruksareal.

Takhøyden er målt til 2,26 meter i entréen og 2,60 meter i stue/kjøkken. Målingene gjelder utvalgte målepunkter, og takhøyden kan variere innenfor de enkelte rommene.

Badet har elektriske varmekabler. Varmtvann leveres fra et felles varmtvannsanlegg. Boligen har balansert ventilasjon tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg.

Boligen inngår i et borettslag hvor felles bygningsdeler, utearealer og installasjoner forvaltes i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende ansvarsfordeling. For nærmere beskrivelse av boligens tekniske tilstand, undersøkelsesbegrensninger og registrerte forhold vises det til rapportens enkelte bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malt entrédør med oppgitt brannklassifisering B30, samt malt skyvedør og balkongdør med trelags glass. Dørene er kontrollert visuelt og ved åpning og lukking så langt dette var praktisk mulig. Dørene har registrert produksjonsår 2018.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 11 m² med dekke av trykkimpregnerte terrassebord. Rapporten beskriver ingen særskilte avvik ved dørene eller terrassen. Vurderingen omfatter de tilgjengelige delene som er beskrevet i rapporten, og utgjør ikke en samlet tilstandsvurdering av bygningens felles utvendige konstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulv og slette, malte overflater på vegger og himlinger. Himlingen i entréen er nedsenket med downlights.

Innvendige dører er utført som lette dører. Overflatene og dørene er beskrevet med normal alders- og bruksslitasje.

Etasjeskilleren er utført i støpt betong. Det ble ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller andre synlige forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Det er ikke foretatt kontrollmåling av gulvenes planhet eller åpning av konstruksjonene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller radonsikring. Radonmåling anbefales for å dokumentere nivået i boligen.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke opplyst om kjent forekomst.

VÅTROM Gå til side

Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Rommet har flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler og slett, malt himling med downlights. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, speil, vegghengt toalett, dusjvegger med veggmontert armatur og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert plastsluk med synlig vanntett sjikt under klemringen. Badet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Sanitærutstyr og innredning er beskrevet med normal alders- og bruksslitasje.

Dokumentasjon og ferdigattest er opplyst fremlagt på befaringsdagen. Under punktet for tettesjikt er det samtidig opplyst at dokumentasjon på type, utførelse og etableringstidspunkt ikke er fremlagt. Dokumentasjonens omfang må derfor avklares.

Hulltaking er ikke utført av hensyn til kabinens konstruksjon og tettesjikt. Skjulte konstruksjoner er dermed ikke undersøkt. Rapporten omtaler fuktskader rundt baderomsdøren og anbefaler nærmere undersøkelser med metoder tilpasset baderomskabinen for å avklare årsak og skadeomfang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra Aubo og har slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin, samt frittstående kombiskap. Det er installert vannstoppersystem og komfyrvakt.

Kjøkkenventilatoren er opplyst å ha mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Innredningen er beskrevet med mindre avvik som er forenlige med alder og bruk. Hvitevarenes tekniske tilstand er ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige deler av innvendige vann- og avløpsledninger er visuelt kontrollert uten registrerte synlige tegn til lekkasjer eller skader. Skjulte deler av installasjonene er ikke undersøkt.

Boligen har balansert ventilasjon tilknyttet et felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke utført funksjonstesting, luftmengdemåling eller kontroll av innregulering. Regelmessig rengjøring og vedlikehold må ivaretas i samsvar med anleggets

Beskrivelse av eiendommen

driftsinstrukser og borettslagets ansvarsfordeling.

Varmtvann leveres fra felles anlegg. Varmtvannsbereder og tilhørende felles installasjoner er ikke undersøkt og er gitt TG IU.

Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer. Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og undersøkelsen utgjør ikke en fullstendig elkontroll.

Det er registrert brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i boligen. Det ble ikke registrert åpenbare avvik ved de synlige branntekniske forholdene. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

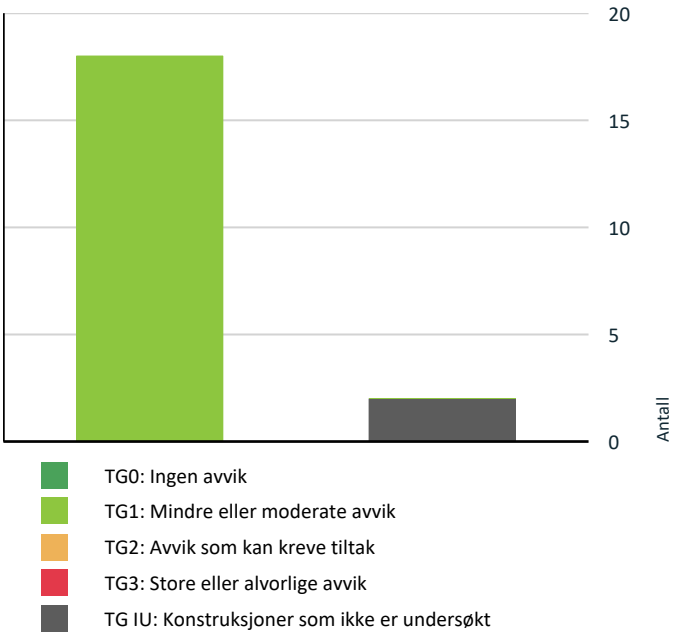
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygningssakkyndig. Dagens bruk og planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente/byggemeldte tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren har beskrevet eiendommens bygninger og øvrige elementer og foretatt en samlet verdivurdering. Verdivurderingen bygger på eiendommens tilstand, utforming og faktiske bruk slik dette fremstod på befaringsdagen.

Befaringen er i hovedsak visuell og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet, med mindre annet fremgår uttrykkelig av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er derfor ikke undersøkt. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved den gjennomførte befaringen.

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke kunne avdekkes ved en faglig forsvarlig undersøkelse innenfor rapportens angitte omfang og begrensninger. Eiendommens driftsmessige eller økonomiske forhold er ikke vurdert.

For boligen er tilstandsanalysen utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover ordinært vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Vedlikehold
Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

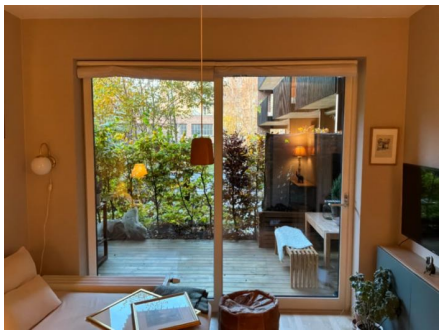
TG 1 Ytterdører og Balkongdør/skyvedør

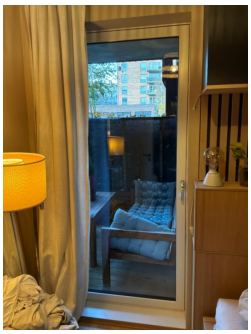
Beskrivelse

Malt hovedytterdør med B30 brannklassifisering.
Malt skyvedør og balkongdør med 3-lags glass.

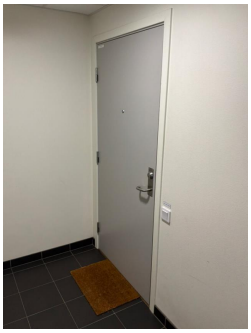
Under befaringen ble ytterdører og balkongdører/skyvedører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt









TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Det er etablert terrasse med utgang fra stue på 11 kvm. Terrassen er dekket med trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater består av parkett.
Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Mindre knirk, skjevheter, riss og lokale ujevnheter kan forekomme som følge av bygningens alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Det er ikke utført nivåmålinger, konstruksjonsåpninger eller andre inngående undersøkelser av gulvene. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom gulvenes planhet, oppbygning eller tilstand er av særlig betydning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene på vegger og himlinger består av slette, malte flater. Himlingen i entreen er nedsenket med downlights.

Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Ved visuell befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

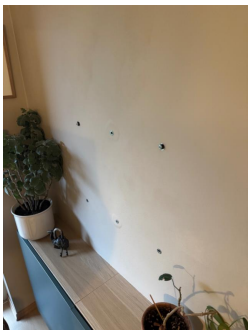
Mindre riss, merker, skjolder, lokale ujevnheter og avvik i maling eller annen overflatebehandling kan forekomme som følge av alder, bruk, innfestinger og naturlige bevegelser i konstruksjonene.

Mindre merker etter TV-oppheng i gipsen.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller nærmere kontroll av underliggende konstruksjoner bak vegger og himlinger. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom overflatenes tilstand eller tidligere utførte arbeider er av særlig betydning.







Mindre merker etter TV-oppheng i gipsen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført i støpt betong.

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller andre forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Mindre skjevheter, riss og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk, svinn og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskilleren er ikke kontrollmålt med laser eller annet presisjonsutstyr. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøver under befaringen. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å foreta nærmere undersøkelser dersom konstruksjonens planhet eller tilstand er av særlig betydning.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan forekomme i bygninger, særlig der konstruksjonen har kontakt mot grunnen. Radonkonsentrasjonen kan variere betydelig mellom ulike bygninger og kan kun fastslås ved måling over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

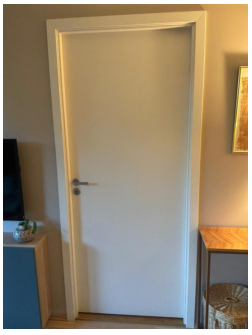
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier må tiltak for å redusere radon vurderes og eventuelt iverksettes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier har heller ikke opplyst om kjente avvik, tidligere forekomst, observasjoner eller utførte tiltak knyttet til dette.

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, våtrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan likevel ikke utelukkes ved en visuell kontroll. Forekomst av skadedyr eller insekter kan variere over tid og kan være vanskelig å avdekke ved en ordinær befaring.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik i øvrige bygningsdeler, særlig forhold som gjelder fukt, lekkasjer, ventilasjon, råte, treverk mot terreng eller andre konstruksjoner med økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte insekter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et kabinbad bestående av prefabrikkert baderomskabin med vanntett bunn og vegger. Overflater og tettesjikt er levert som en ferdig løsning fra fabrikk. Løsningen er konstruert for å samle opp og lede vann til sluk innenfor kabinens konstruksjon, noe som reduserer risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Punktet omfatter tilgjengelig og tilsendt dokumentasjon for våtrommet, blant annet opplysninger om utførelse, materialvalg, oppbygning av vanntette sjikt, arbeider utført av fagkyndige, samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og eventuell ferdigattest. Dokumentasjonen vurderes i sammenheng med de øvrige undersøkelsespunktene for våtrommet.

Dokumentasjon og ferdigattest ble fremlagt på befaringsdagen.

Kjøper bør sette seg inn i hvilken dokumentasjon og hvilke attester som kan fremlegges.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med slett, malt himling. Himlingen er nedsenket med downlights.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er observert synlig membran/vanntett sjikt under klemring i sluk. Sluket er utført i plast.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type membran/vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Dette forholdet er vurdert under eget punkt for dokumentasjon, og må ses i sammenheng med vurderingen av våtrommet som helhet.

Vurderingen av vanntett sjikt er basert på synlige forhold på befaringstidspunktet, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes ved visuell kontroll.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruks- og aldersrelatert slitasje. Forventet levetid varierer mellom de ulike komponentene. Servant, toalett og badekar har normalt en forventet levetid på omtrent 25–75 år, mens armaturer og bevegelige deler ofte har en levetid på cirka 10–30 år. Baderomsinnredningens levetid avhenger blant annet av materialkvalitet, fuktbelastning, bruk og vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft forutsettes tilført via luftespalte under dør eller fra tilstøtende rom. Løsningen bidrar til å fjerne fuktig luft og redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Hulltaking er ikke utført, da inngrep kan skade kabinens konstruksjon og tettesjikt. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke undersøkt.

Manglende hulltaking begrenser muligheten til å undersøke skjulte konstruksjoner for fukt og skader. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes. På bakgrunn av registrerte fuktskader rundt baderomsdøren anbefales nærmere undersøkelser med metoder tilpasset kabinkonstruksjonen for å avklare årsak og skadeomfang.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Aubo kjøkken.

Kjøkkenet består av:
- Slette fronter
- Laminert benkeplate

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer:
- Platetopp
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Kombiskap (ikke integrert).

Kjøkkenet har vannstoppersystem og komfyrvakt.

Det er registrert mindre avvik som er forenlig med kjøkkenets alder.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenviften er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.
Løsningen bidrar til å fjerne matos og forbedrer inneluftskvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de deler av installasjonen som var mulig å inspisere.
Forventet levetid på innvendige vannledninger er 20 til 50 år, avhengig av materiale og bruk, og bør vurderes i henhold til gjeldende anbefalinger.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i felles anlegg.

Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert med hensyn til luftmengder og innregulering.

Ventilasjonsanlegget er vurdert ved visuell kontroll og på bakgrunn av opplysninger fra eier. Balansert ventilasjon tilfører filtrert uteluft til oppholdsrom og trekker brukt og fuktig luft ut fra blant annet våtrom. Anlegget har normalt varmegjenvinning.

Det anbefales regelmessig filterskift, rengjøring og vedlikehold. Filtre bør normalt skiftes én til to ganger i året, mens øvrig service utføres i henhold til produsentens anvisninger. Luftinntak, ventiler og aggregat må ikke tildekkes. For nærmere informasjon om vedlikeholdsintervaller anbefales det å undersøke produsentens dokumentasjon.



TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra et felles varmtvannsanlegg. Selve varmtvannsberederen og tilhørende installasjoner er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

TG IU er satt fordi varmtvannsberederen ikke er plassert i eller direkte tilknyttet som en del av boligens egne installasjoner. Anlegget vurderes å ligge utenfor andelseiers vedlikeholdsansvar. Ansvarsforholdet bør ses i sammenheng med borettslagets vedtekter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at lampen til baderomsspeilet ikke fungerer. Årsaken til dette er ukjent for undertegnede.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at årsaken til at lampen til baderomsspeilet ikke fungerer undersøkes av kvalifisert elektriker.
Konsekvensen av å ikke utbedre feilen kan være redusert funksjonalitet og mulig risiko for elektriske feil.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av branntekniske forhold på tilgjengelige og synlige deler. Kontrollen omfatter blant annet registrering av røykvarsler/brannalarmanlegg, manuelt slukkeutstyr og synlige rømningsforhold der dette er relevant.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i boligen. Funksjonstest av utstyret er ikke utført av takstmann, og det forutsettes at eier/bruker kontrollerer og vedlikeholder utstyret i henhold til leverandørens anvisninger.

Det er ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene på befaringstidspunktet. Skjulte eller tekniske forhold som ikke er synlige ved ordinær befaring, er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport







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

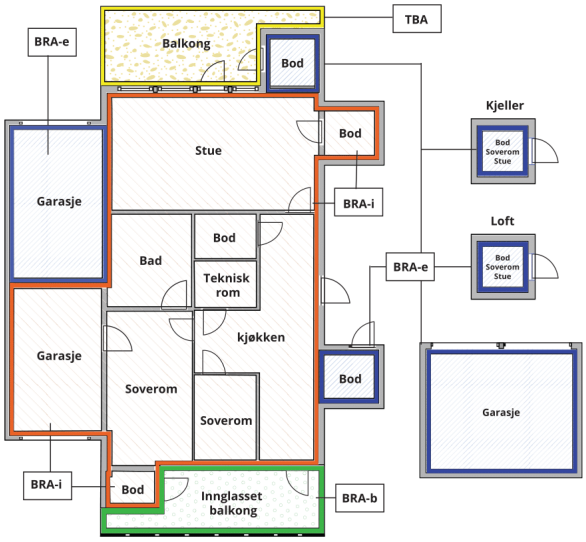
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	35	9		44	11
SUM	**35**	**9**			**11**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Kjellerbod	

Kommentar

Takhøyden er målt på utvalgte steder i boligen der dette har vært praktisk mulig. Takhøyden kan variere innenfor de enkelte rommene, blant annet som følge av skrå himlinger, nedforede partier eller andre konstruksjonsmessige forhold. Oppgitte mål gjelder ved de aktuelle målepunktene.

Følgende takhøyder er registrert:
Entré: 2,26 meter.
Stue/kjøkken: 2,60 meter.

Kjellerboden er oppmålt til 8,65 m², avrundet til 9 m², og medtatt som eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealene er målt ved bruk av laser, målebånd og tommestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal innenfor boenhetens omsluttende vegger er medregnet, inkludert arealet som opptas av innvendige skillevegger.

Kjellerboden er påvist av eier og medregnet på bakgrunn av eiers opplysninger om at den disponeres av boenheten. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter bodens tilhørighet eller disposisjonsrett. Rom utenfor boenheten kan være underlagt borettslagets disposisjonsrett, og eventuell omdisponering kan påvirke boligens oppgitte BRA-e og samlede BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for bygningssakkyndig. Dagens bruk og planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente/byggemeldte tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Jan Eivind Refring Holmgren	Takstingeniør
	Linn Brenna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	241		0	3601.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Turbinveien 40

Hjemmelshaver
Kværnerdammen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/KVÆRNERDAMMEN BORETTSLAG	921393148	H0203		Brenna Linn Kjærnsmo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kværnerbyen i Oslo, mellom Vålerenga og Ekebergskrenten. Nærområdet er utviklet fra et tidligere industriområde til et boligområde med hovedsakelig nyere blokkbebyggelse. Deler av den opprinnelige industribebyggelsen er bevart og inngår i områdets bebyggelsesstruktur. Mellom bygningene er det opparbeidede utearealer med gangforbindelser, beplantning og oppholdsplasser.

Området har dagligvarebutikker, kaféer, treningssenter og øvrige servicetilbud. Det er gangavstand til skoler, barnehager og bussholdeplasser med forbindelser til Oslo sentrum. Svartdalen og turveiene langs Alnaelva gir tilgang til grøntområder og rekreasjonsmuligheter. Ytterligere handels-, service- og kulturtilbud finnes i Oslo sentrum.

Opplysningene er gitt etter beste tilgjengelige informasjon. Det tas forbehold om eventuelle feil, mangler eller endringer i opplysningene. Forhold som er av vesentlig betydning, bør undersøkes og verifiseres nærmere hos relevante offentlige instanser eller andre ansvarlige parter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via interne adkomstveier og gangarealer i Kværnerbyen. Adkomst til leiligheten skjer gjennom bygningens felles inngangsparti og videre via felles trapperom og heis.

Opplysningene er gitt etter beste tilgjengelige informasjon. Det tas forbehold om eventuelle feil, mangler eller endringer i opplysningene. Forhold som er av vesentlig betydning, bør undersøkes og verifiseres nærmere hos relevante offentlige instanser eller andre ansvarlige parter.

Tilknytning vann

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet eller eventuelle rettighetsforhold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet, funksjon eller eventuelle rettighetsforhold.

Regulering

Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse 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.

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Andre bilder

