

Tilstandsrapport

📍 Schweigaards gate 63, 0656 OSLO

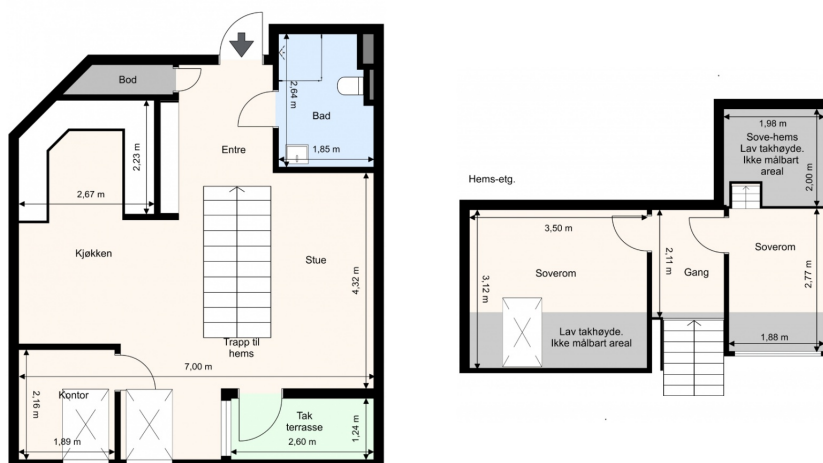
 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 386

Andelsnummer 62

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 65 m²

Schweigaards gate 63. Andel 62. Oppdrag nr: 1238



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NT. (Norsk Takst)

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av leilighetens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av leilighetens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planskissen er ikke målestørrelse, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 16.01.2023

Rapportdato: 20.01.2023

Oppdragsnr.: 15641-1238

Referansenummer: GN5696

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



Gyldig rapport
20.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rune Kristiansen Takst AS

Rune Kristiansen

20.01.2023 | OSLO

Rune Kristiansen Takst AS

Pb. 80 Tåsen
909 23 760

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

runekas@online.no
909 23 760

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

[Gå til side](#)

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hems	15	15	0
Etasje	50	49	1
Sum	65	64	1

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

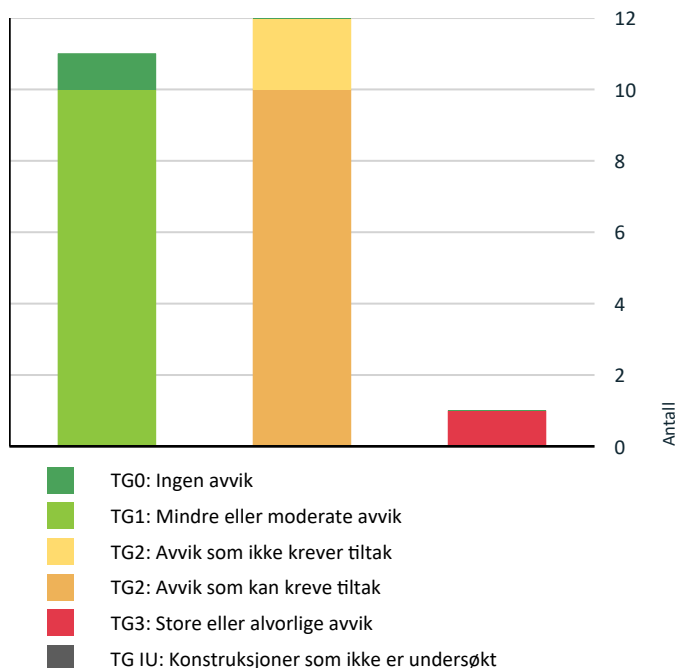
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hems er utvidet og innredet med to rom som benyttes som soverom.

I hovedetasjen er soverom fjernet, og det er etablert et lite kontor i stede.

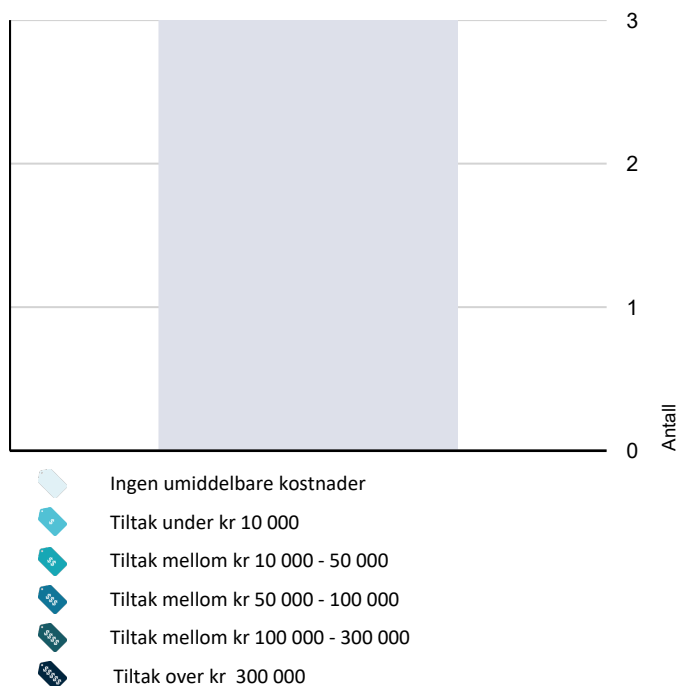
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert råteskader på vindu og terrasse-dør, mot terrassen. Råteskader blir vurdert til TG-3 i rapporten.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater vurderes i hovedsak til TG-1.

Det kommenteres enkelte forhold.

Løs sparkel på hjørne i ett "soverom" på hems-etg. Det er stedvis noe oppsprekking i overgang vegg/tak. Noe gjenstående belistning på "soverom" på hems, samt ripe i parkett. Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det kun er ca. 155 cm fra øverste trinn i trapp, og til tak ved inngang til hems.

Det bemerkes også at det er større åpninger mellom trappetrinn, en det som er beskrevet i forskriften. Dette kan relativt enkelt utbedres ved å montere en list under trinn, så det ikke er åpninger som er over 10 cm. mellom trappetrinnene.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I dette "soverommet" er det en del av rommet som er ca. 80 cm. høyere enn gulv for øvrig. Det kommenteres at det er her ikke er montert rekkverk/fall-sikring.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Generelt vurderes arbeidene med micro-sementen å være noe ufagmessig utført.

Det bemerkes at det stedvis er noe ujevn overflatebehandling på micro-sementen.

Uferdig overgang gulv/vegg enkelte steder.

Gjenstående overflatebehandling bl.a. under klosett.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I følge instruks, skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser eller membran ved dør.

Hvis dette er under 25 m.m. blir dette kommentert i rapporten.

I denne leiligheten er dette målt til ca. 15-20 m.m.

Det kommenteres også at det er mindre fall på gulvet utenfor dusjhjørne, en det som er beskrevet i teknisk forskrift.

Med normal bruk, vil vann renne til sluk i dette badet, men avvik kommenteres i rapporten.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulv: Vurdering er basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå over 30 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Forventet brukstid på plastsluk er ca. 50 år. Dette sluket er ca. 32 år, og over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette vurderes til TG-2.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett. Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I dette badet er dette ikke utført, og evt. lekkasje fra klosettsisternen vil da ikke bli oppdaget.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuksikret.

Det er noe svikt/gyng i klosett-skålen som er festet på innkassingen.

Provisorisk oppstøtting av benkeplate over baderomsinnredning.

Det kommenteres at dette virker være noe ufagmessig utført.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er et rør i rør opplegg, med fordelerskap under servanten. Det er ikke kjent når dette fordelerskapet og rør-opplegg er fra.

Dette området er i følge teknisk forskrift å regne som en våt-sone.

Normalt vil det selvfølgelig ikke komme noe vannsøl her, men dette bemerkes i rapporten.

Det bemerkes også at det ikke er montert front-deksel og sprut-sikring for fordelerskapet.

Dette vil for øvrig være vanskelig å gjøre noe med, da rør-opplegg til servant føres ut gjennom åpning i skapet.

Det er også åpnet inn i vegg-konstruksjonen. rundt åpning til fordelerskapet.

Ved en evt. større lekkasje, kan derfor vann komme inn i vegg-konstruksjonen.

Løsningen virker å være noe ufagmessig utført.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon hems

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende tilluft til et rom som benyttes som soverom, kommenteres.

Det er ikke avtrekk fra hems-etg.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Terrasse-sluk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er et sluk for tak-terrassen, plassert under terrasse-flisene.

Det kommenteres at det er noe vanskelig tilgang for å rense sluket.

Dette blir vurdert til TG-2 i rapporten.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller: Totalt retnings-avvik for rommet vurderes.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

UTVENDIG

Felles bygnings-deler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

-Blokkbebyggelse oppført i 1991.

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong eller utfyllende vegger i isolert bindingsverk, utvendig i hovedsak med spekket teglstein.

-Yttertak: Takkonstruksjon, tekket med papp/folie.

-Det er utført arbeider med omlegging av tak.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Heis i trappeoppgangen.

-Felles varmtvann.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-Varmtvannsberedere er byttet.

-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller borettslagets hjemmeside.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

TG 3

Vinduer og terrasse-dør mot terrasse, med 2-lags isolerglass, fra 1990.



Råteskader på vinduer/terrasse-dør.



Råteskader på vinduer/terrasse-dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader på vindu og terrasse-dør, mot terrassen. Råteskader blir vurdert til TG-3 i rapporten.

Tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at dette vil være omfattet av borettslagets vedlikeholds-ansvar, og det settes derfor ikke kostnadsestimat for dette.

Takvinduer

TG 1

Det er montert nye takvinduer på hems, samt to vinduer i 6. etg.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1.

Dørpumpen bør justeres.

Tilstandsrapport

Overflater på terrasse

TG 1

Vegger: Kledd med ny trepanel.

Gulv: Løstliggende terrasse-fliser.

Tettesjikt: Selger opplyser at det er lagt nytt tettesjikt/belegg under terrasse-flisene, i regi av borettslaget.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stuen til romslig takterrasse på ca. 3,2 kvm.

Terrasse-sluk

TG 2

Terrasse-sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et sluk for tak-terrassen, plassert under terrasse-flisene. Det kommenteres at det er noe vanskelig tilgang for å rense sluket. Dette blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må være klar over forholdet.
Sluk må renes regelmessig.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: En-stavs parkett.

Teppe i del av ett rom på hems-etg.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Skråhimlinger.

Felt med downlights i entre, kjøkken og liten del av stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater vurderes i hovedsak til TG-1.

Det kommenteres enkelte forhold.

Løs sparkel på hjørne i ett "soverom" på hems-etg.

Det er stedvis noe oppsprekking i overgang vegg/tak.

Noe gjenstående belistning på "soverom" på hems, samt ripe i parkett.

Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tiltak

- Tiltak:

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere som støpte betongelementer.

Etasjeskiller mot hems i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskiller:

Totalt retnings-avvik for rommet vurderes.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig.

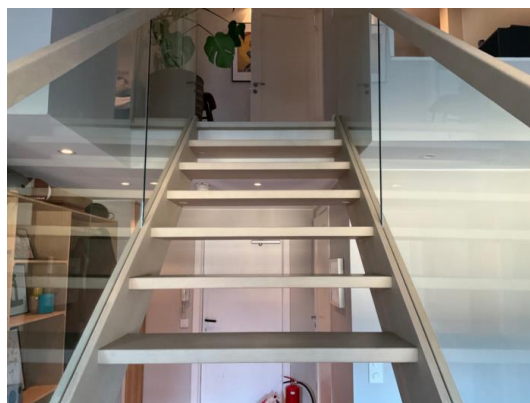
Innvendige trapper

TG 2

Innendig trapp fra stuen og opp til hems-etasje.

Trapp i eik, med glass i rekkverk.

Nyere trapp.



Stor åpning mellom trappetrinn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det kun er ca. 155 cm fra øverste trinn i trapp, og til tak ved inngang til hems.

Det bemerkes også at det er større åpninger mellom trappetrinn, enn det som er beskrevet i forskriften.

Dette kan relativt enkelt utbedres ved å montere en list under trinn, så det ikke er åpninger som er over 10 cm. mellom trappetrinnene.

Tiltak

- Tiltak:

Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Det er vanskelig å gjøre tiltak med tak-høyde. Selger sier han har

vurdert å sette inn et takvindu her, for å få mer takhøyde. Denne

løsningen er ikke vurdert/undersøkt nærmere av takstmannen, og det refereres kun til selgers opplysninger.

Garderobe

TG 1

Hems-etg: Spesialtilpasset garderobeskap i ett soverom.

Garderobeløsning i entre.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Nye og hvitmaltte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

TG 2

Det minste "soverommet" på hems-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dette "soverommet" er det en del av rommet som er ca. 80 cm. høyere enn gulv for øvrig.

Det kommenteres at det er her ikke er montert rekkverk/fall-sikring.

Tiltak

- Tiltak:

Hva som skal gjøres her, må vurderes av ny eier. Forholdet blir kommentert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er opprinnelig fra 1991.

Badet ble så oppusset noe i 2021.

Arbeider som da ble utført var:

Nye gulvfliser.

Vegger med smøremembran og micro-sement.

Rør-opplegg til dusj.

Nytt sanitærutstyr.

Dette i følge eiers opplysninger.

Disse opplysningene blir lagt til grunn for vurderingen.

Overflater vegger og himling

TG 2

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Micro-sement.



Gjenstående arbeider under klosett.



Uferdig overgang gulv/vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt vurderes arbeidene med micro-sementen å være noe ufagmessig utført.

Det bemerkes at det stedvis er noe ujevn overflatebehandling på micro-sementen.

Uferdig overgang gulv/vegg enkelte steder.

Gjenstående overflatebehandling bl.a. under klosett.

Tiltak

- Tiltak:

Forholdene kommenteres. Hva som skal gjøres av evnt. tiltak, må vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv-overflate: Fliser.

Fall mot sluk i dusj: Ja.

Fall på gulv for øvrig: Det er noe fall, men det er mindre enn det som er beskrevet i preaksepterte løsninger i teknisk forskrift.

Høyde fra slukrist og til membran/fliser ved dør: 15-20 m.m.

Varmekilde: Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge instruks, skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser eller membran ved dør.

Hvis dette er under 25 m.m. blir dette kommentert i rapporten.

I denne leiligheten er dette målt til ca. 15-20 m.m.

Det kommenteres også at det er mindre fall på gulvet utenfor dusjhjørne, enn det som er beskrevet i teknisk forskrift.

Med normal bruk, vil vann renne til sluk i dette badet, men avvik kommenteres i rapporten.

Tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig å gjøre tiltak, uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Dette er fra byggeåret.

Gulvmembran: Sveiset membran. Denne er synlig nede i sluket, og er fra byggeåret.

Veggmembraner: Selger opplyser at det er benyttet smøremembraner på vegger. Disse er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv: Vurdering er basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år.

Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå over 30 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Forventet brukstid på plastsluk er ca. 50 år. Dette sluket er ca. 32 år, og over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette vurderes til TG-2.

Tiltak

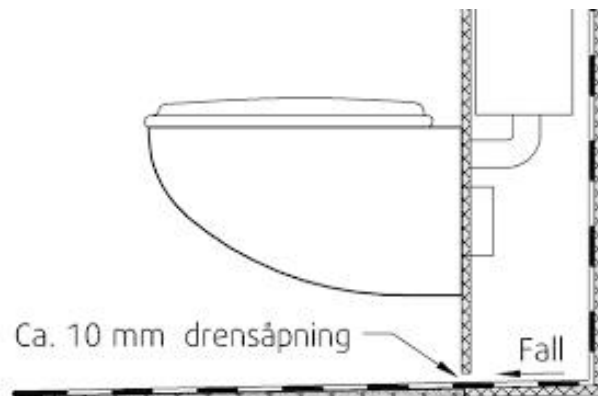
- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes å være nødvendig. Men man må være klar over forholdet med membranens alder.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, nedfelt servant i benkeplate, og plass/ opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel.



Normal montering av vegghengt klosett med avrennings-spalte.



Provisorisk oppstøtting av benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I dette badet er dette ikke utført, og evt. lekkasje fra klosettsisternen vil da ikke bli oppdaget.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuksikret.

Det er noe svipt/gyng i klosett-skålen som er festet på innkassingen.

Provisorisk oppstøtting av benkeplate over baderomsinnredning. Det kommenteres at dette virker være noe ufagmessig utført.

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av klosett-sisternen/klosett-skål anbefales.

Hva som skal gjøres vedr. montering av baderomsinnredningen, må vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Fuktsøk:

Det ble utført hulltaking i entre, inn mot dusjhjørne, for å kontrollere for fukt.

Det ble her ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning fra 2021.

Fronter: Eikefronter på underskap. Svarte/glatte fronter på overskap og kjøl/frys.

Benkeplate: Kompositt benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt underlimt oppvaskkum. Blandebatteri med kullsyre-tank.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys. Vinskap.

Rustfri ventilator.

Er det montert komfyrvakt: Ja.

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Type innvendig rør-opplegg:

Bad: Rør i rør-opplegg. Det er trukket nye rør til dusj. Øvrig rør-opplegg er montert tidligere.

Kjøkken: Rør i rør-opplegg.

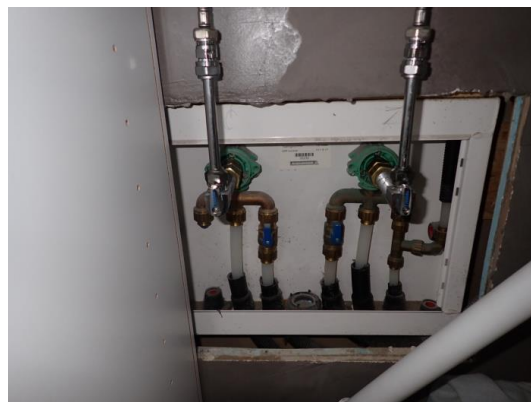
Fordelerskap: Plassert under servant. Ukjent alder på fordelerskapet.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Stoppekran plassering: Inne i innkassing i bad, bak lukke.



Stoppekraner.



Fordelerskap under servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et rør i rør-opplegg, med fordelerskap under servanten. Det er ikke kjent når dette fordelerskapet og rør-opplegg er fra.

Dette området er i følge teknisk forskrift å regne som en våt-sone.

Normalt vil det selvfølgelig ikke komme noe vannsøl her, men dette bemerkes i rapporten.

Det bemerkes også at det ikke er montert front-deksel og sprut-sikring for fordelerskapet.

Dette vil for øvrig være vanskelig å gjøre noe med, da rør-opplegg til servant føres ut gjennom åpning i skapet.

Det er også åpnet inn i vegg-konstruksjonen. rundt åpning til fordelerskapet.

Ved en evt. større lekkasje, kan derfor vann komme inn i vegg-konstruksjonen.

Løsningen virker å være noe ufagmessig utført.

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse/utbedring anbefales.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier. Man må være klar over forholdene.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i borettslaget. Plast avløpsrør.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk ventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Takvinduer kan stilles i luftestilling.

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja. Ventilator godkjent for mekanisk ventilasjon.

Er det avtrekk fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Tilstandsrapport

Ventilasjon hems

TG 2

I ett "soverom" på hemsen er det satt inn et tak-vindu, med luftemulighet.

I det andre "soverommet", er det ikke til-luftsmulighet.

Selv om rommene ikke er godkjent som rom for varig opphold, f.eks. soverom, blir ventilasjonsforhold kommentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tilluft til et rom som benyttes som soverom, kommenteres. Det er ikke avtrekk fra hems-etg.

Tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig å gjøre tiltak. Man må være klar over forholdet.

Varmtvannstank

Det er felles bereder i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.

Varme

TG 1

Hems-etg: Ingen varmekilde montert.

Elektrisk gulvvarme i hele 6. etg. Det er her lagt varme-folie i 2021.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap plassert i bod/kott.

Hovedsikringer: 40 amp.

Sikringer: Jordfeilautomater.

15 amp: 8 stk.

25 amp: 1 stk.

Det ble utført el-kontroll i leiligheten i 2022.

Det er fremvist dokumentasjon for dette, og saken er avsluttet.

Da det er utført el-kontroll, blir det i følge instruks, ikke gjort ytterligere undersøkelser/kontroll av el-anlegg.

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



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

TG 1

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Det er montert sensorer i 6. etg. og på hemsen, tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hems	15	15	0	Gang , "Soverom 1" , "Soverom 2"	
Etasje	50	49	1	Bad , Stue/kjøkken , Kontor, Entré	Kott /bod
Sum	65	64	1		

Kommentar

Hems-etg. har et totalt gulvareal på ca. 23 kvm. uten hensyn til skråtak/takhøyde m.m.

Opprinnelig er leiligheten bygget med en åpen hems.

Hemsen er nå utvidet, og innredet med gang og to "soverom". Hemsen benennvnes som hems-etg.

"Soverom" på hems-etg. tilfredsstiller ikke formelle krav til rom for varig opphold, med bl.a. manglende rømningsvei, og dagslys/utsyn og takhøyde i deler av rom.

Det er lav takhøyde i øvre del av ny trapp som er montert. Det er her målt ca. 155 cm. høyde fra gulv ved trapp, og til skrå-tak over trappen. I del av det ene "soverommet" er det et opphøyet område, hvor takhøyden er under 190 cm. Dette arealet blir ikke medregnet i leilighetens areal.

Målbare arealer på hems blir medregnet i boligens areal.

I 6. etg. er det etablert et lite rom som blir benyttet som kontor. Dette rommet tilfredsstiller ikke volum-krav til et rom som benyttes til rom for varig opphold, f.eks. kontor eller soverom.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten, og om det vurderes som et P-rom eller S-rom.

Det tas ved arealmåling/beskrivelse ikke hensyn til hva rommene evt. er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som et P-rom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kontor m.m.

I tillegg kjellerbod på ca. 4,2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hemsen er utvidet og innredet med to rom som benyttes som soverom.
I hovedetasjen er soverom fjernet, og det er etablert et lite kontor i stede.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Manglende rømningsvei fra hems-etg.
Manglende vindu/dagslys/utsyn fra ett "soverom".
Ett soverom med takvindu, begrenset utsyn.

Lav takhøyde i gang ved trapp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2023	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Finn Totland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	386		0	2105.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Schweigaards gate 63

Hjemmelshaver

Gjertrudgard Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Gjertrudgard Borettslag	955112903			Totland Finn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

62

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Fremvist	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Fremvist	0	Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GN5696>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon