

BYGDØY ALLÉ 64, 0265 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 52 Seksjon: 15

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring: 13/04/2023

Utskriftsdato: 17/04/2023

Oppdragsnummer: 93685

Referansenr:

KRISTIAN HARALDSETH

413 85 966

kra@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i 4. etasje, 5. etasje og kjeller. Leiligheten ligger i 5. etasje.

Bygningen har grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leiligheten med eldre standard, og kostnader til oppgradering bør påregnes.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2022:

- Nytt tak.
- Nye vinduer.
- Bakgård er pusset opp.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Innvendige dører
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Etasjeskiller
- Fast inventar
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Pål Bistrup
Takstmenn: Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede: Boets representant v/Else-Marie Rie Bistrup (bo): Pål Bistrup, Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 52 Seksjon: 15
Eiet/festet: Eiet
Areal: 817.2 m²
Eierbrøk seksjon: 166 / 3225
Hjemmelshaver: Else-Marie Rie Bistrup (bo)
Adresse: Bygdøy allé 64, 0265 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	13/04/2023	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke aktuelt da dette er ett bo.			
Ambita infoland	13/04/2023	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1899

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
5. etasje	143	143	0
Sum bolig:	143	143	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en bod i 5. etasje med gulvareal på ca. 3 m² og en i 4. etasje på ca. 1 m². Leiligheten disponerer også en bod i kjeller, boden var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringstidspunktet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
5. etasje	Bad, Entré, To ganger, Kjøkken, Spisestue, To soverom, To stuer	

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ifølge eier representant ikke utført endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, uten datomerking.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, med enkelt glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entréddør med glass i brannklasse B-30S
Entréddør til baktrapp i brannklasse B-30S.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom entré og gang.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over deler av benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra 1980.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Entré og gang er belagt med laminat. Stuer er belagt med trestavs parkett. Innvendige gulv i peisstue er belagt med gulvbord. Hovedsoverom er belagt med vegg til vegg teppe. Kjøkken er belagt med linoleumsbelegg. Soverom er belagt med linoleumsbelegg.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Stue og gang er belagt med trepanel. Malt glassfiberstrie forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater i entré og gang. Tapetserte overflater mellom trebjelker i gang. Tapetserte overflater i kjøkken og ett soverom. Malt trepanel i spisestue. Originale himlinger med stukkatur og rosett stue, bibliotek og soverom. Himlingshøyde ca. 2,99 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Soverom har tapet som har løsnet rundt takoppløftet. Ifølge eiers representant har det vært vannlekkasje i forbindelse med utbygging av loft leilighet. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på tapet. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Himling i stuen har belegg som har løsnet enkelte steder. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt måling med laser av horisontalplan på tilfeldig sted i følgende rom: Gang og spisestue.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30 mm i bibliotek og 15 mm i gang. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygde bokhyller i stue. Garderobeskap og plassbygd kommode i hovedsoverom. Plassbygd garderobeskap i soverom. Plassbygd skap rundt sikringsskap i gang.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i spisestue. Pusset og malt teglsteinspipe i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. I dette tilfellet er det kun tre synlige sider. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 1997, montert i bad.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør og kobber systemer med fordelerstokk i inspeksjonsluke mot skap i bad.
Avløpsrør i støpejern. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet ok.
Opplegg for vaskemaskin i soverom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe i spisestue.
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Peisovn i stue har dør med knust glass. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og knust glass i peisovn.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttertak.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, avtrekk er undersøkt med papir det er begrenset avtrekk i leiligheten.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eiers representant fra 1980 tallet.

Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
Det er sprekk i to fliser utenfor dusjsonen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsonen baderomsplater forøvrig.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse: Trepanel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.
Plassbygd skap til varmtvannsbereder.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er utført i entré. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis 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.

Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.