

Tilstandsrapport

📍 Kampengata 28 A, 0654 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 247

Andelsnummer 16

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 70 m²



Befaringsdato: 27.04.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 14377-2952

Referansenummer: BO1640

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Gyldig rapport
03.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig



Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot 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 BYGNINGSELEN 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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

- 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i loftsetasjen i en murgård fra 1903. I perioden 1984 til 1988 ble deler av loftet bruksendret fra råloft til boligformål, og leiligheten etablert. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner av mur. Fasadene er pusset og malt. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av tegl og stablestein. Ukjent fundamentering.

Leilighetens vinduer ble skiftet ut i 2018 foruten to takvinduer vendt mot bakgården. Disse er fra 1985 og utført med 2-lags isolerglass. Vinduene og takvinduene fra 2018 er også utført med 2-lags glass. Malt entrédør/leilighetsdør og bakdør fra 1985 med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt skyvedør terrassedør i tre fra 1985 utført med 3-lags glass.

Vest- og sørvendt takterrasse på ca. 23 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Taktterrassen er trukket inn fra vegglivet og bygget over leiligheten i etasjen under. Gulvet er tekket med et membranbelegg med glidesjikt. Utløp fra terrassen er ført ut i takets takrenne. Nødoverløp er etablert ut gjennom byggets gavlvegg. Det ser ut til at membranbelegget er skiftet i etterkant av oppføringen av leiligheten, dog er det ingen dokumentasjon som beskriver når dette er gjort. Over membranen har eier bygget et tilfarergulv med impregnerte terrassebord i 2020/2021.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bestående av slipt og overflatebehandlet tregulv. Det er påvist stedvis knirk i gulvene. Malte slette veggflater, foruten en slemmet og malt teglsteinvegg. Malte slette takoverflater (skråtak). Overflatene ble pusset opp i 2019. Eier informerer om at pipene ble rehabilitert i 2018. Det er ikke installert noen ildsteder i leiligheten.

Utfellbar trappestige i entréen som gir tilgang til en hems over badet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2019. Det er fremvist sjekklister fra byggingen av badet.

Flislagte vegger i dusjsonen. Ellers er veggflatene på badet malte slette flater. Malt slett himling (innvendig tak).

Flislagt gulv med innstøpte elektriske varmekabler.

Badet har to sluk. Et rundt sluk plassert under vaskemaskinen og et rennesluk i dusjsonen. Det er påvist bruk av membranmansjett i tilknytning til begge slukene. Mansjetten er klemt til slukene med slukets klemring for en tett overgang mellom membran og sluk.

Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, plassbygget servantinnredning med nisje for vaskemaskin og en Dusjnise med glassdører.

Badet har to ventilasjonsluker i himlingen (innvendig tak), med naturlig oppdrift.

Ventilasjonen er antatt ført ut over tak, dog var det ikke mulig å konstantere dette.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i entréen inn mot dusjen. Hulltakingen er tildekt med en plastlokk og skjult av trappestigen til hems.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Frittstående kjøkkenøy med nedfelt induksjon platetopp. Ellers er også stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap integrert i hovedinnredningen.

Avtrekksvifte integrert i platetoppen, tilkoblet kullfilter som renser luften før den føres ut igjen via sokkelen på kjøkkenøya.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrørene til kjøkkenet er kobberør fra rundt 1985 foruten utskiftingene av tilkoblingene til kjøkkenvasken. Det er montert automatisk stoppekran på kaldtvannet og en fuktsensor som er plassert under innredningen og oppvaskmaskinen. Systemet stanser vannet automatisk ved en lekkasje samtidig som man blir varslet med en alarm.

Vannrørene til badet ble byttet ut til et rør-i-rør-system i 2019 i forbindelse med renovering av badet. Fordelerskapet og stoppekranene er plassert på hovedsoverommet i veggen inn mot badet. Overløp fra fordelerskapet er ført ut av veggen på badet. Overgangen mellom tilførselrørene fra rundt 1985 og nye vannrør er tilgjengelig via en inspeksjonsluke under fordelerskapet på soverommet.

Avløpsrørene i bygget og leiligheten er av plast. Eier informerer om at varmtvannsberederene til bygget er plassert i teknisk rom i kjelleren og ble skiftet ut i 2019. Varmtvannsanlegget er et fellesanlegg i bygget.

Leiligheten er naturlig ventilert med tilluftsspalter i vinduer samt en ventil i taket på kjøkkenet. Naturlig avtrekk på bad.

Det elektriske anlegget i leiligheten ble oppgradert i sin helhet i 2020 og det er fremvist samsvarserklæring på arbeidet.

I entréen er det montert en røykvarsler koblet på byggets sentrale varslingsanlegg. Varsleren dekker området i stue/kjøkken og er plassert slik at den høres fra soverommene. 6 kg pulverapparat er plassert på hovedsoverommet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I ferdigattesten fra 1988 er det bemerket fra Plan- og bygningsetaten: «Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og dreved uten kontroll herfra».

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftetasje	70	70	0
Sum	70	70	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

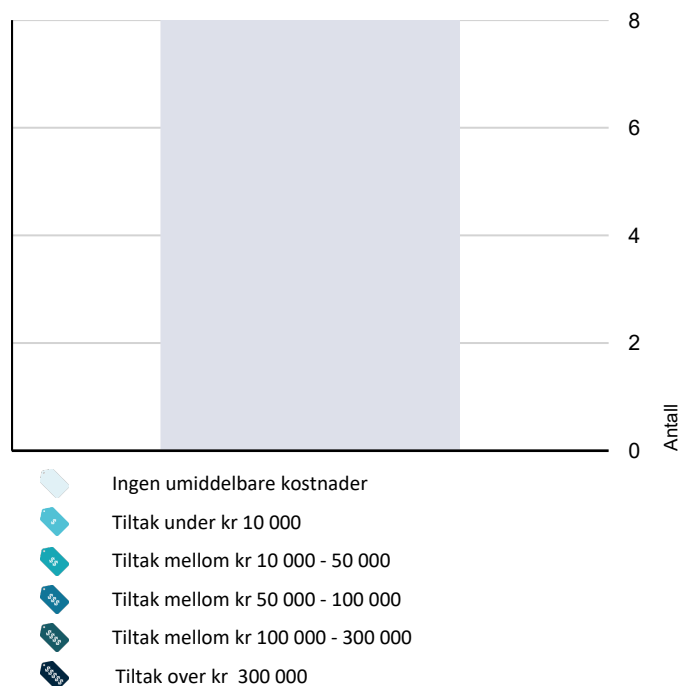
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

De to takvinduene mot bakgården er fra 1985. Vinduene er tunge/harde å åpne/lukke og over halvparten av forventet levetid er utløpt. Øvrige vinduer er i god stand, og kreves ikke noe annet enn normalt vedlikehold.

! Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedøren værslitt og det er sprekker i treverket.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

- Oppbyggingen av takterrassen øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Spesielt i gulvet som også er yttertaket til deler av leiligheten under.
- Det mangler inspeksjonsluker til takutkastet og nødoverutløpet (sluk). Slike luker er svært nyttig å ha for å enkelt kunne rense takutkastene for f. eks. løv og lignende.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Trappestigen opp til hemsen har en bratt vinkel utover trappestandard, og det er ingen rekkverk/håndløpere til trappen.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

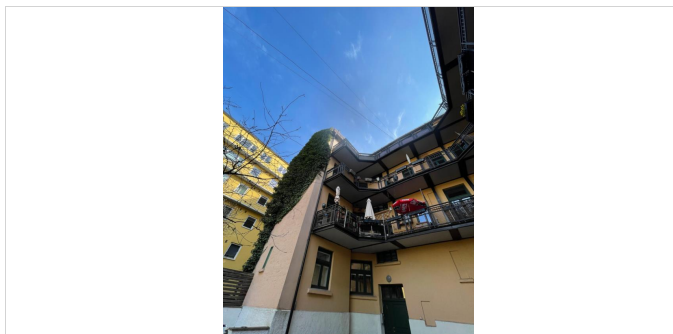
Det er avvik:

- Det er ikke montert tettemuffe mellom varerør og vannrør på vanntilførselen til rør-i-rør-systemet.
- Det mangler kursbetegnelse ihht monteringsanvisning.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Tilbygg / modernisering

1984	Ombygging/bruk sendring	1984-1988 Bruksendring av loft fra råloft til leilighet.
------	-------------------------	--

UTVENDIG

Vinduer

! TG 2

Leilighetens vinduer ble skiftet ut i 2018 foruten to takvinduer vendt mot bakgården. Disse er fra 1985 og utført med 2-lags isolerglass. Vinduene og takvinduene fra 2018 er også utført med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De to takvinduene mot bakgården er fra 1985. Vinduene er tunge/harde å åpne/lukke og over halvparten av forventet levetid er utløpt. Øvrige vinduer er i god stand, og kreves ikke noe annet enn normalt vedlikehold.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbar utskifting av de to eldre takvinduene, dog er det viktig å tenke på at takvinduer er en del av takkonstruksjonen og eldre takvinduer som disse har en begrenset levetid. Over tid har det vist seg at disse mister funksjonen sin og lekkasjer kan oppstå.

Entrédør/leilighetsdør

! TG 1

Malt entrédør/leilighetsdør og bakdør fra 1985 med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Terrassedør

! TG 2

Malt skyvedør terrasstedør i tre fra 1985 utført med 3-lags glass.



Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren værslitt og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at terrassedøren må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Vest- og sørvendt takterrasse på ca. 23 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Takterrassen er trukket inn fra vegglivet og bygget over leiligheten i etasjen under. Gulvet er dekket med et membranbelegg med glidesjikt. Utløp fra terrassen er ført ut i takets takrenne. Nødoverløp er etablert ut gjennom byggets gavlvegg. Det ser ut til at membranbelegget er skiftet i etterkant av oppføringen av leiligheten, dog er det ingen dokumentasjon som beskriver når dette er gjort. Over membranen har eier bygget et tilfarergulv med impregnerte terrassebord i 2020/2021.



Eiers private bilde fra oppbyggingen av tilfarergulvet (terrassegulvet)



Eiers private bilde viser den sveisede membranen (lys) med glidesjikt over (mørk)



Eiers private bilde viser utkastet for vann som er videre ført i takets takrenne. Det er viktig at dette utkastet holdes fritt for løv og lignende, og det kan til en fordel lages en inspeksjonsluke i gulvet foran dette utkastet.

Årstall: 1985

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

- Oppbyggingen av takterrassen øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Spesielt i gulvet som også er yttertaket til deler av leiligheten under.

- Det mangler inspeksjonsluker til takutkastet og nødoverutløpet (sluk). Slike luker er svært nyttig å ha for å enkelt kunne rense takutkastene for f. eks. løv og lignende.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- For å kunne konstantere tilstanden på en slik konstruksjon vil det være behov for ytterligere undersøkelser ved at man gjør inngrep i taket i leiligheten under, eller ved å gjøre en inspeksjon i konstruksjonen gjennom membranen fra oversiden. Ved å ta kontakt med styret i borettslaget, kan det være de har informasjon og evt. dokumentasjon på arbeider utført på terrassen.
- Det bør etableres inspeksjonsluker til takutkastet og nødoverutløpet.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulvene i leiligheten er bestående av slipt og overflatebehandlet tregulv. Det er påvist stedvis knirk i gulvene. Malte slette veggflater, foruten en slemmet og malt teglsteinvegg. Malte slette takoverflater (skråtak). Overflatene ble pusset opp i 2019.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

TG 1

Eier informerer om at pipene ble rehabilitert i 2018. Det er ikke installert noen ildsteder i leiligheten.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Innvendige trapper

TG 2

Utfellbar trappestige i entréen som gir tilgang til en hems over badet.



Trappestige felt inn mot veggen.



Trappestige trukket ut fra veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappestigen opp til hemsen har en bratt vinkel utover trappestandard, og det er ingen rekkverk/håndløpere til trappen.

Tiltak

- Tiltak:

Da trappen ikke brukes til tilgang til bruksareal, ansees trappen som en stige, og må brukes deretter. Det er derfor ikke behov for tiltak.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019. Det er fremvist sjekklister fra byggingen av badet.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Flislagte vegger i dusjsonen. Ellers er veggflatene på badet malte slette flater. Malt slett himling (innvendig tak).

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Overflater Gulv

! TG 1

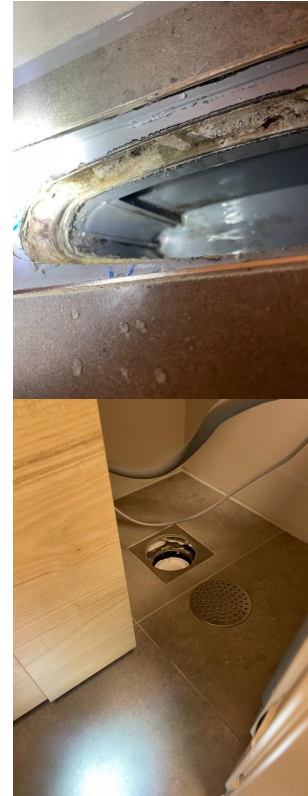
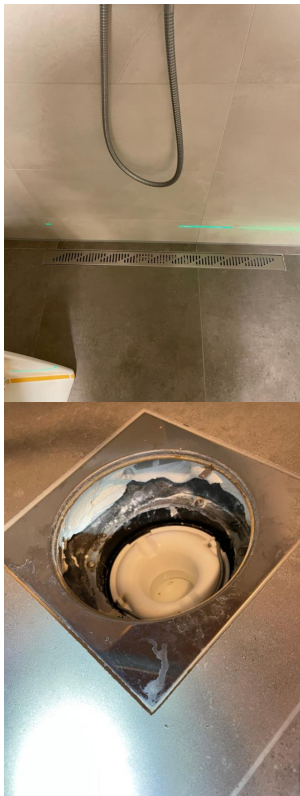
Flislagt gulv med innstøpte elektriske varmekabler.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Badet har to sluk. Et rundt sluk plassert under vaskemaskinen og et rennesluk i dusjsonen. Det er påvist bruk av membranmansjett i tilknytning til begge slukene. Mansjetten er klemt til slukene med slukets klemring for en tett overgang mellom membran og sluk.



Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, plassbygget servantinnredning med nisje for vaskemaskin og en Dusjnisje med glassdører.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Ventilasjon

! TG 2

Badet har to ventilasjonsluker i himlingen (innvendig tak), med naturlig oppdrift. Ventilasjonen er antatt ført ut over tak, dog var det ikke mulig å konstantere dette.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

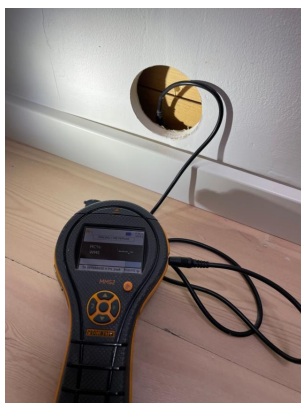
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det må undersøkes hvor ventilasjonen er ført før dette utføres. Dersom ventilasjonen er ført inn på byggets felles ventilasjonsjakt må det undersøkes med borettslaget om det er tillatt å montere elektriske vifter på ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i veggen i entréen inn mot dusjen. Hulltakingen er tildekt med en plastlokk og skjult av trappestigen til hemsen.



KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålalum. Frittstående kjøkkenøy med nedfelt induksjon platetopp. Ellers er også stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap integrert i hovedinnredningen.

Årstall: 2020

Avtrekk

! TG 2

Avtrekksvifte integrert i platetoppen, tilkoblet kullfilter som renser luften før den føres ut igjen via sokkelen på kjøkkenøya.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Andre tiltak:

På kjøkkenet er det en veintilluke i taket, som er påvist er ført ut gjennom yttertaket. Ved å montere på en elektrisk vifte på denne luken, vil dette sørge for bedre ventilasjon av oppholdsrommet og lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannrørene til kjøkkenet er kobberør fra rundt 1985 foruten utskiftingene av tilkoblingene til kjøkkenvasken. Det er montert automatisk stoppekran på kaldtvannet og en fuktsensor som er plassert under innredningen og oppvaskmaskinen. Systemet stanser vannet automatisk ved en lekkasje samtidig som man blir varslet med en alarm.

Vannrørene til badet ble byttet ut til et rør-i-rør-system i 2019 i forbindelse med renovering av badet. Fordelerskapet og stoppekranene er plassert på hovedsoverrommet i veggen inn mot badet. Overløp fra fordelerskapet er ført ut av veggen på badet. Overgangen mellom tilførselrørene fra rundt 1985 og nye vannrør er tilgjengelig via en inspeksjonsluke under fordelerskapet på soverommet.



Det er ikke montert tettemuffe mellom varerør og vannrør på vanntilførselen til rør-i-rør-systemet.



Overløp fra fordelerskapet er ført ut av veggen på badet.

Tilstandsrapport



Vannrørene til badet ble byttet ut til et rør-i-rør-system i 2019 i forbindelse med renovering av badet. Fordelerskapet og stoppekranene er plassert på hovedsoverommet i veggen inn mot badet.

Det mangler kursbetegnelse i skapet.

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert tettemuffe mellom varerør og vannrør på vanntilførselen til rør-i-rør-systemet.

- Det mangler kursbetegnelse ihht monteringsanvisning.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør monteres tettemuffer mellom vannrør og varerør på tilførselsrøret til rør-i-rør-systemet for å unngå at vann renner ut i veggen ved en lekkasje.

- Det bør lages en kursbetegnelse i fordelerskapet for enklere fremtidig vedlikehold.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrørene i bygget og leiligheten er av plast.

Ventilasjon

! TG 1

Leiligheten er naturlig ventilert med tilluftsspalter i vinduer samt en ventil i taket på kjøkkenet. Naturlig avtrekk på bad.

Årstall: 1988

Varmtvannstank

! TG IU

Eier informerer om at varmtvannsberederene til bygget er plassert i teknisk rom i kjelleren og ble skiftet ut i 2019. Varmtvannsanlegget er et fellesanlegg i bygget og derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

! TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget i leiligheten ble oppgradert i sin helhet i 2020 og det er fremvist samsvarserklæring på arbeidet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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)
Loftetasje	70	70	0	Bad , Stue/kjøkken , Entré , Soverom , Soverom 2	
Sum	70	70	0		

Kommentar

Arealet av leiligheten før fratrekk pga. skråtak er ca. 93 m²

Romhøyden i stuen er 3,59 på det høyeste og skrår nedover mot ytterveggene da leiligheten ligger i byggets loftsetasje og taket er et skråtak.

Tilleggsareal:

Fra entréen er det en utfellbar stige som fører til en hems på ca. 5 m² gulvareal. Arealet er ikke målbart og ikke medtatt i bruksarealet grunnet lav takhøyde. Hemsene kan brukes til f. eks. lagring eller som en sovealkove.

Loftsbod på ca. 4,5 m² gulvareal (skråtak)

Kjellerbod på ca. 4,5 m² gulvareal (deler av boden har skråtak da boden er plassert under trappen). Det er også noe mer lagring innerst under trappen hvor romhøyden er svært begrenset.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: I ferdigattesten fra 1988 er det bemerkt fra Plan- og bygningsetaten: «Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og drevet uten kontroll herfra».

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten ble pusset opp i 2019/2020 hvor overflater ble pusset opp, det elektriske anlegget oppgradert, nytt bad og nytt kjøkken. Det er fremvist dokumentasjon på oppussingen.

Eier har med egeninnsats byttet ut steinheller med impregnerte terrassebord på takterrassen i 2020/2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflaten på hovedsoverommet er mindre enn dagens krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2023	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Lars Hissingby Trandem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	247		0	770.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kampengata 28 A

Hjemmelshaver

Kampeng 28 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KAMPENG 28 BORETTSLAGET	959675279			Lismoen Christine Berg, Trandem Lars Hissingby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Byggemeldt plantegning			Gjennomgått	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 insiden 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/BO1640>

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