

Tilstandsrapport - Næringslokale

📍 Rosenborggata 1 A, 0356 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 308, snr. 1



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 19.11.2024

Oppdragsnr.: 21739-1405

Referansenummer: XO5637

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



TAKST | **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET

Gyldig rapport

19.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

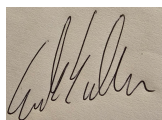
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Beskrivelser

Areal

	BRA-i	BRA-e	SUM BRA
1. etasje	235	0	235
Kjeller	0	13	13
			248

Entré/gang, Gang , Behandlingsrom 1, Behandlingsrom 2, Røntgenrom, Resepsjon/Nalyserom, Bod, Venterom , Pasienttoalett, Ansatttoalett, Gang, Skifterom, Kirurgrom, Teknisk rom, Gang, Tannlege resepsjon, Tannbehandlingsro , Tannbehandlingsrom, Gang, Møte/spiserom, Legekontor, Venterom, Behandlingsrom, Legekontor

	BRA	P-rom	S-rom
1. etasje	235	231	5

Bod

Bygningsstruktur

Grunnmur og fundament: Solid grunnmur i naturstein eller tegl, trolig med senere støpt betongfundament ved renovering.

Bærende struktur: Bygningens bærende konstruksjon er trolig utført i teglstein eller murstein, med mulige stålkonstruksjoner i nyere etasjer.

Tak: Skråtak, sannsynligvis dekket med takstein eller skifer, muligens med loftsetasje.

Fasade og vinduer: Fasadene er forblendet med teglstein. Vinduer har male trekarmer og 2-lags glass.

Utvendige forhold

Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass. Enkelte vindusåpninger har glassfliser, og det er registrert at enkelte fliser har sprukket. TG2.

Øvrige vinduer fremstår uten avvik.

Dører

Entredør i aluminium med 2-lags glass. Denne døren er i god stand og fremstår uten avvik utover det som er forventbart.

Innvendige forhold

Innvendige gulv består av laminat, fliser og annet bellegg.

Innvendige vegger og tak har malte, slette overflater.

Innvendige dører er malte og har slette overflater.

Etter en samlet vurdering av de innvendige forholdene konkluderes det med at tilstanden er akseptabel i henhold til bygningens alder (TG1).

Det må imidlertid påregnes jevnlig vedlikehold av de innvendige overflatene for å opprettholde kvaliteten.



Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg TG2

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, men deler av anlegget er oppgradert med nyere automatsikringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget ved utarbeidelsen av denne rapporten. På bakgrunn av dette anbefales det å utføre en utvidet kontroll av anlegget.

Avløpsrør TG2

Avløpsrørene er hovedsakelig laget av støpejern. Den største delen av rørene består av nyere støpejernsrør, men en mindre del er eldre. Den eldste delen av anlegget har nå passert sin levetid og vil kreve jevnlig tilsyn i årene som kommer.

Vannrør TG2

Vannrørene er laget av kobber. Rørene har passert halvparten av sin forventede levetid og vil trenge jevnlig tilsyn i tiden fremover.

Ventilasjon TG1

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i alle rom, både for intern ventilasjon og spalter i vinduene.

Ventilasjonsløsningen oppfyller kravene på etableringstidspunktet, og det er ikke behov for oppgraderinger.





Spesialrom

Næringslokalet har to toalettrom, begge med tilhørende forrom utstyrt med servantinnredning og nedfelt vask. Det er registrert slitasje på servantinnredningen og overflatene. Det kan ikke utelukkes at servantinnredningen på det ene toalettet må byttes for å rette opp avviket. Øvrige avvik kan utbedres ved overflatebehandling. TG2.

Lokalet inneholder flere behandlingsrom som er tilpasset både lege- og tannlegevirksomhet. Det registreres ingen avvik utover det som forventes på disse rommene. TG1.



Kjøkken

Kjøkkenet har laminert benkeplate med nedfelt platetopp og vask, utstyrt med ett-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin, samt avsatt plass til kjøle-/frysenskap. Kjøkkenet har også kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Over benkeplaten er det fliser på veggene, mens øvrige vegg- og takoverflater har malte, slette flater. Gulvet er belagt med laminat.



Det registreres ingen avvik over det som er forventet. TG1.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring				
Dato	Fra	Til	Til stede	
07.11.2024	12:00	14:00	Eirik Kalheim	

Takstingeniør

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	308	1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Rosenborggata 1 A
Hjemmelshaver
Victus Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Godkjente byggetegninger	15.11.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest- 1965	14.11.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest- Tekniske installasjoner	14.11.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	15.11.2024	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	14.11.2024	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er en forenklet tilstandsvurdering av et næringslokale. Den skal ikke forveksles med en tilstandsrapport i henhold til NS 3600, da den ikke følger de detaljerte kravene og metodene som er spesifisert i denne standarden.