

Tilstandsrapport

📍 Kastellveien 4 B, 1162 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 156, bnr. 167, snr. 2

Areal (BRA): Enebolig 266 m²



Befaringsdato: 10.05.2023

Rapportdato: 20.05.2023

Oppdragsnr.: 15641-1304

Referansenummer: TX2143

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



Gyldig rapport
20.05.2023

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.

Rune Kristiansen Takst AS

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

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etg.	93	93	0
1. etg.	87	54	33
Under-etg.	86	81	5
Sum	266	228	38

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

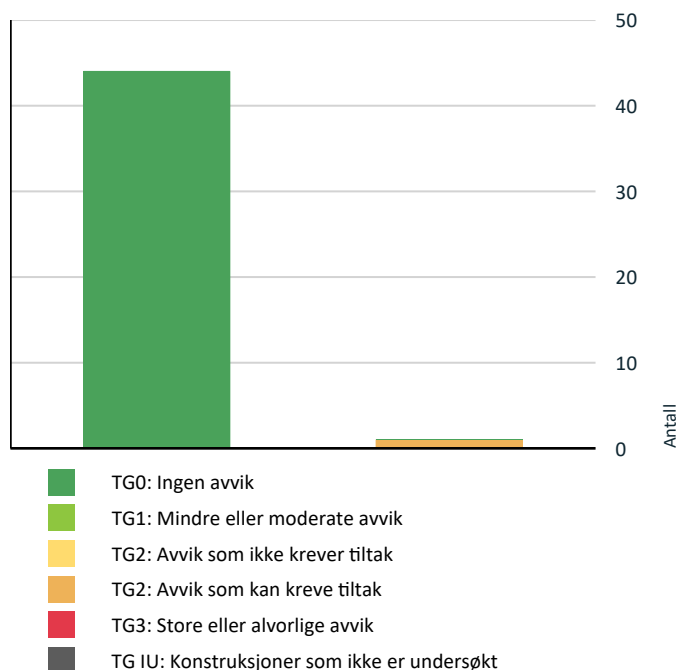
Enebolig

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

Det er forandringer på rominndeling/bruk i under-etg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Rekkverk til trapp/luke

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I øvre del er det en større åpning i rekkverket.
Rekkverket er hengslet, og ikke fast montert.
Dette blir en spesiell løsning som er vanskelig å få
forskriftsmessig, men det kommenteres av rekkverket
ikke tilfredsstiller sikkerhetskrav for rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2023

UTVENDIG

Taktekking

! TG 0

Taket er tekket med Protan membran. Det er så lagt Sedum.
Selger opplyser: Vannfordrøynings system beplantet med Sedum i kassetter.



Tak tekket med folie, og Sedum-planter.

Nedløp og beslag

! TG 0

Innvendig nedløp fra taket.
Disse er en skjult bygningsdel, og er ikke mulig å kontrollere.
Alder blir da grunnlag for vurdering.

Veggkonstruksjon

! TG 0

Yttervegger over terreng er oppført i isolert bindingsverk.
Utvendig kledd med liggende trepanel.
Denne er behandlet med Jernvitrol.

Selger opplyser: Vedlikeholdsfri kledning produsert i malmfuru som er jernvitrolbehandlet. Panelen er levert av Svenneby sag og høvleri AS. Svenneby sag er en av landets fremste produsenter på kledning. Bodene er lagt med gjerdede kanter samt skrudd fast med spesial syrefaste skruer fra Wurth.

Da kledningen er ny, blir den vurdert til TG-0.



Utvendig kledning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 0

Taket er oppbygget som et kompakt-tak.
Alder på konstruksjonen blir lagt til grunn for vurderingen.

Vinduer

! TG 0

Nordan vinduer og balkong/terrassedører fra 2022, med 3-lags isolerglass.
Heve/skyvedør til terrasse i 1. etg.

Selger opplyser: Trelags vinduer fra Nordan. Disse er tofarget, og med metall utvendig og treverk inne.

Dører

! TG 0

Inngangsdør i 1. etg. I malt utførelse og med glass sidefelt.

Selger opplyser at denne skal byttes.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Utgang fra 2. etg. til terrasse på ca. 6 kvm.
Det er lagt tregulv.
Terrasse tekket med Protan folie-membran.
Det er montert stikkontakt og taklys.
Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.

Utgang fra kjøkken til terrasse på ca. 6 kvm.
Det er montert stikkontakt.
Terrasse tekket med Protan folie-membran.
Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.

Rekkverk til trapp/luke

TG 2

Øverst i trapp til takterrassen, er det montert et foldbart rekkverk.
Dette rekkverket er hengslet, for å kunne legges ned når glass-døren lukkes.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I øvre del er det en større åpning i rekkverket.
Rekkverket er hengslet, og ikke fast montert.
Dette blir en spesiell løsning som er vanskelig å få forskriftsmessig, men det kommenteres av rekkverket ikke tilfredsstillende sikkerhetskrav for rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å ivareta sikkerhets-krav for rekkverk.

Takterrasse

TG 0

Takterrasse med trappeadkomst fra 2. etg.
Takterrassen er på ca. 35 kvm.
Den er noe større enn det som er oppgitt på byggetegningene.

Terrassen er tettet med Protan folie-membran.
Det er lagt løstliggende fliser på gulv.
Stolpefritt glass rekkverk.

Automatisk takluke fra Lamilux.

Selger opplyser:

Strøm, avløp, varmt og kaldt vann er ført opp til taket. Slik at det er forbedret for Utekjøkken og Jacuzzi på taket.
Brannstige fra Sørlandsavisen med ryggbøyle.

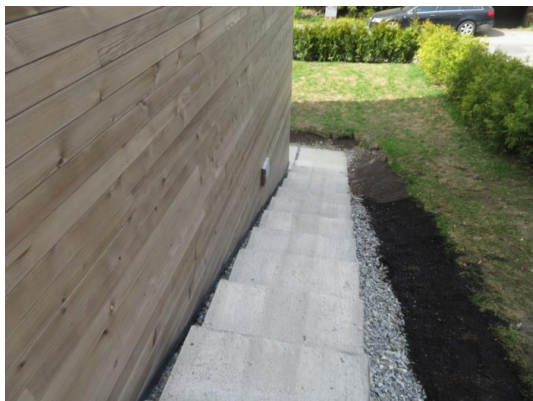


Luke til tak-terrasse.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Trapp til inngang i under-etg.



Trapp langs huset.



Trapp til utleiedel.

Andre utvendige forhold

Selger opplyser at det er lagt opp automatisk utebelysning.

INNSENDIG

Overflater

! TG 0

Gulv: En-stavs parkett.

Selger opplyser: Herdet eik parkett fra Bjelin. Denne er lagt flytende for å få den treskelfri.

Det er benyttet ett flyte sparklet underlag på toppen av lydplater.

Dette sørger for bedre varme fordelings egenskaper, ett rettere gulv og mindre støy.

Fliser på gulv i begge entreene.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

2. etg. Innfelte downlights i gang/stue, samt i hovedsoverom.

1. etg. Innfelte downlights i entre og kjøkken.

Under-etg. Innfelte downlights i gang, hjemmekino, entre og stue/kjøkken.

Led-downlights.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 0

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. i trebjelkelag.

Det er i følge eier lagt trinn-lydplate før det er flyt-sparklet.

Etasjeskiller mellom 1. etg. og under-etg. i støpt betong.

Radon

! TG 0

Det er lagt Radonduk under bygget i følge eier.

Rom Under Terreng

Det er ikke gjort hulltaking i utforede vegger i kjeller, da bygget er nytt, det foreligger dokumentasjon, og det har vært utført uavhengig kontroll.

Innvendige trapper

! TG 0

Innvendige trapper i eik. Med glass i rekkverk.

Selger opplyser: Fritthengende trapp på sentervange med trinn i helstavseik. Farge matchet med gulvet. Glass rekkverk og vegg.

Innvendige dører

! TG 0

Hvitmalte fyllingsdører.

Dør til utleie-del er brann- og lydklassifisert.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

I kjeller er opprinnelig bod, innredet til f.eks. en hjemmekino.
Selger opplyser: Rommet har støpte vegger og tak så her kan det spilles høyt før noen hører noe.

Det blir montert et te-kjøkken.
Dette var ikke ferdig montert på befaringsdagen. Vann var ikke tilkoblet.
Selger opplyser at det blir montert automatisk vann-stopper ved te-kjøkken.

Garasje

! TG 0

Selger opplyser: Dobbel garasje med elektrisk port. Både med trådløse åpnere samt kodepanel.
Romslig garasje med plass til to biler.
Sensor strykt belysing av/på.
Isolert garasje.

Det var på befaringsdagen ikke montert avtrekksvifte i garasjen.
Selger opplyser at dette skal monteres før salg.
Rapporten baserer seg på disse opplysningene.

VÅTROM

2. ETG. > BAD 1

Generell

Flislagt bad fra 2023.
Bad fra gang.

Alle arbeider er i følge eier utført av fagpersoner.
Det er fremvist dokumentasjon for de utførte arbeider.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Overflater Gulv

! TG 0

Gulv-overflate: Fliser.

Fall mot sluk i dusj:
Selger opplyser at det skal gjøres noe utbedringer på fall-forhold på gulvet i dusjsonen, og at det etter utbedringene vil det være forskriftsmessig fall til sluk i nedsenket dusjsone.
Rapporten baserer seg på disse opplysningene, og gulvet vurderes derfor til TG-0.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja, Det er noe fall mot sluk, men under 1:100.
Hvis det er under 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsonen, skal det være en oppbrett på membran ved dørterskel på min 15 mm. over flislagt gulv.
Selger bekrefter at dette er ivarettatt.
(På befaringsdagen var denne membran-oppkanten dekket med en eikelist.)

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Sluk: Sluk med klemringløsning. Rennesluk langs vegg.

Type gulvmembran: Sveiset bane-membran.

Type veggmembraner: Membranplater.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett.
servant/servantskap.
Selger opplyser: Speilene også dimmbare også på lysfarge. Det er strømuttak i speil skapet.

Det er montert en TECEprofil innbygningssisterne med sealingsbag, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisternen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon på utførelse.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav.

Tilstandsrapport

2. ETG. > BAD 2

Generell

Flislagt bad fra 2023.
Bad fra soverom.

Alle arbeider er i følge eier utført av fagpersoner.
Det er fremvist dokumentasjon for de utførte arbeider.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Himling: Spile-himling i Valnøtt med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Det er et vindu ved badekar, men det bør ikke være utsatt for fuktpåkjenning ved normal bruk.

Selger opplyser: Lydhimling i valnøtt utførsel, slik at det blir mindre ekko på dette rommet for å oppnå spa følelsen.

Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Er det fall på gulv utenfor dusjsonen: Ja, Det er noe fall mot sluk, men under 1:100.
Hvis det er under 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsonen, skal det være en oppbrett på membran ved dørterskel på min 15 mm. over flislagt gulv.
Selger bekrefter at dette er ivaretatt.
(På befaringsdagen var denne membran-oppkanten dekket med en eikelist.)

Fall mot sluk i dusj:
Selger opplyser at det skal gjøres noe utbedringer på fall-forhold på gulvet i dusjsonen, og at det etter utbedringene vil det være forskriftsmessig fall til sluk i nedsenket dusjsone.
Rapporten baserer seg på disse opplysningene, og gulvet vurderes derfor til TG-0.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Rennesluk.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.

Type veggmembraner: Membranplater.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Dusj, badekar, vegghengt klosett, dobbel servant og baderomsinnredning.

Det er montert en TECEprofil innbygningssisterne med sealingsbag, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisternen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon på utførelse.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav.

UNDER-ETG. > BAD Utleiedel

Generell

Bad under-etg. i utleiedel.
Bad fra 2023.

Alle arbeider er i følge eier utført av fagpersoner.
Det er fremvist dokumentasjon for de utførte arbeider.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Overflater Gulv

! TG 0

Gulv-overflate: Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 27 mm.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Type gulvmembran: Synlig mansjett for toppmembran.

Type veggmembraner: Membranplater.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, Opplegg for vaskemaskin.

Det er montert en TECEprofil innbygningssisterne med sealingsbag, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisternen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon på utførelse.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav.

UNDER-ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2023.

Overflater vegger og himling

! TG 0

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Malte flater.

Overflater Gulv

! TG 0

Gulv-overflate: Fliser.

Er det fall mot sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 27 mm.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Type gulvmembran: Toppmembran med sluk-mansjett.

Type veggmembraner: Malte overflater.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Skapinnredning fra IKEA, benkeplate, nedfelt oppvaskkum.
Plass/opplegg for vaskemaskin.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon på utførelse.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav.

KJØKKEN

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 0

KJØKKEN I 1. ETG:

Kjøkken: Ny kjøkkeninnredning fra HTH
Fronter: Høytrykks-lminat fronter.
Det er montert LED lys i alle skuffer. Soft Close og motorisert skuff for avfall og innerskuffer. Dette i følge eier.
Benkeplate: Kompositt benkeplate. Ellingard Collection - Silestone Negro Stellar 2 cm polert.
Oppvaskkum: Nedfelt/underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovner og koketopp.
Kjøl/frys. Hvitevarer fra Miele.
Avtreksventilator integrert i koketopp. Kanal ført til yttervegg.

Er det montert komfyrvakt: Ja.

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

Tilstandsrapport

UNDER-ETG. > STUE/KJØKKEN Utleiedel

Overflater og innredning

TG 0

KJØKKEN I Utleiedel

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2023.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Kullfilterventilator nedfelt i koketopp.

Er det montert komfyrvakt: Ja.

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

SPESIALROM

UNDER-ETG. > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 0

Vegger: Fliser og malte flater.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Veggmontert klosett, servant/servantskap.

Det er montert en TECEprofil innbygningssisterne med sealingsbag, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisternen.

Rommet har eget sluk. Slukmansjett og gulvmembran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 0

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Boligen har rør-rør opplegg.

Dette er ført til fordelerskap plassert i teknisk rom i under-etg.

Hvor er fordelerskap plassert: I teknisk rom.

Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i rom med sluk: Ja.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Ja.

Selger opplyser at det er/skal monteres automatisk vann-stopper ved vann-installasjoner i kjøkken oppe og nede, samt ved te-kjøkken i under-etg.

Det bemerkes at det foran luken til fordelerskapet, går en el-ledning, som gjør åpning av fordelerskapet litt vanskelig.

Dette vurderes ikke til å være vesentlig, så rør-opplegg vurderes til TG-0.



Fordelerskap for rør-opplegg.

Avløpsrør

TG 0

Plast avløpsrør fra 2023.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 0

Det er monter balansert ventilasjon i boligen.

Selger opplyser: Det er benyttet balansert ventilasjon fra Helios. Her er kanalene trukket direkte fra sentral og til hvert enkelt rom slik at det skal hindre lydsmitte mellom rom.



Ventilasjons-enhet.

Ventilasjon utleie-del

! TG 0

I utleiedelen, er det montert et ventilasjon-system med 3 stk. ventiler i yttervegger med inn/utluft.
Avtrekk fra bad med elektrisk vifte i yttervegg.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Selger opplyser at dette systemet vil ivareta forskriftsmessig luftutskifting/ventilering i rommene.
Dette er ikke gjort kontroll-målinger på effekt på ventilasjonen av takstmannen, og rapporten baserer seg på selgers opplysning.
Det blir derfor satt TG-0 for dette punktet.

Varmtvannstank

! TG 0

Stor varmtvannsbereder tilkoblet luft til vann varmepumpe.
Denne er plassert i teknisk rom.



Bereder.

Vannbåren varme

! TG 0

Det er montert vann-båren gulvvarme i hovedsakelig hele boligen.
Dette er tilkoblet luft til vann varmepumpe.

Selger opplyser: Varme i alle gulv. Det er primært vannbåren varme for utenom på bad og vaskerom der er det varmekabel. Individuell styring for hvert rom.

På befaringsdagen var varme-pumpen ikke montert.
Selger opplyser at denne blir ferdig montert før salg. Rapporten baserer seg på disse opplysningene.

El-varme

! TG 0

Elektrisk gulvvarme i alle bad.

Elektrisk anlegg

! TG 0

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.

Nytt el-anlegg fra 2023.

Sikringsskap plassert i teknisk rom.
Sikringsskap med jordfeil-automater.

Da anlegget er helt nytt, blir det ikke gjort nærmere vurdering av dette.
Det foreligger samsvarserklæring for el-anlegget.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja. Selger opplyser at alle arbeider er utført av fagpersoner.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Nytt el-anlegg fra 2023.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

7. 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

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

9. 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



Sikringskap hoved-del.



Sikringskap utleiedel.

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

! TG 0

Drenering/fuksikring fra byggeåret.

Drenering er en skjult konstruksjon/bygningsdel, og alder vil da være grunnlag for vurderingen.

Grunnmur og fundamenter

! TG 0

Fundamentert med støpt såle.

Grunnmur oppført støpt betong. Isolert med Jackson plater.

Terrengforhold

Sjekkpunkt i rapporten er å sjekke om det er tilstrekkelig fall på terreng bort fra boligen.

På befaringsdagen var terreng ikke ferdigstilt, og dette punktet er derfor ikke vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 0

Det er lagt nytt avløpsrør helt frem til kommunalt tilkoblings-punkt.

Andre tomteforhold

Asfaltert innkjøring.

Utvendige gang-arealer med støpt betong.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etg.	93	93	0	Gang , Stue , Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Omkleddingsrom	
1. etg.	87	54	33	Vindfang , Stue/kjøkken	Garasje
Under-etg.	86	81	5	Bad utleiedel , Toalettrom, Vaskerom , Stue/kjøkken utleiedel, Entré utleiedel, Soverom utleiedel, Hobbyrom	Teknisk rom
Sum	266	228	38		

Kommentar

Det er i følge eier sendt inn ny søknad og nye tegninger for under-etg.

Disse er foreløpig ikke godkjent, og det foreligger ikke brukstillatelse for under-etg. som den fremstår i dag.

Opprinnelig innvendig bod blir benyttet som et hobby-rom/hjemmekino.

Det er ikke søkt om bruksendring for bruken av dette rommet fra tilleggs-del til hoved-del.

I utleiedel, er soverommet i den nye byggesøknaden oppført som bod/sovealkove.

Hva den blir endelig godkjent som, er i dag ikke kjent.

Det er i tillegg også noe forandringer på adkomst til under-etg.

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 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, m.m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forandringer på rominndeling/bruk i under-etg.

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: Nytt bygg fra 2023.

Kommentar: Kommentar vedr. lysforhold i soverom i utleiedel.

Det skal monteres en rist over lysgraven utenfor.

Om dette vil påvirke lysforholdene i soverommet, er ikke vurdert i denne rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2023	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Richard Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	156	167		2			Ikke relevant

Adresse

Kastellveien 4 B

Hjemmelshaver

Gulbrandsen Richard

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat adkomst sammen med naboer-eiendommer.

Denne er ført til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/TX2143>

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