

NORDNESVEIEN 13, 5005 BERGEN

Gnr: 165 Bnr: 480 Seksjon: 1

4601 Bergen kommune.

Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 26/01/2023

Utskriftsdato: 31/01/2023

Oppdragsnummer: 92923

Referansenr:



FREDRIK ENGER

93434570

fe@takseringnorge.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

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

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms andelsleilighet i boligblokk med 1 ekstern boder i kjeller.

Leiligheten ligger i 1 etasje med balkong

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk kledd med fasadeplater. Yttertak som flat takkonstruksjon teknet med papp eller folie.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1977, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggedetaljblader.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Oppgradert leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten.

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Nytt/større badrom, egeninnsats

- Nytt elektrisk anlegg
- Endring av planløsning (ekstra soverom + kjøkken inn i stue), egeninnsats
- Installert balansert ventilasjonssystem i hele leil.
- Forsterket vegger (ytterligere lydisolering), egeninnsats
- Nytt gulv, egeninnsats
- Varme i gulv (gang + stue)
- Nytt kjøkken, egeninnsats
- Nytt vindu hovedsoverom, egeninnsats
- Ny dør mot terrasse
- Lyskasse i tak (stue), egeninnsats
- Plassbygd skyvedørgarderobe (hovedsoverom), egeninnsats
- Oppgradering av samtlige stikk + dimmepanel til svart elko pluss

Oppgraderinger i borettslaget.

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

- Enkelte vinduer
- Maling av fasader
- Rehabiliteret rørnett i hele borettslaget
- Balansert ventilasjon til leiligheter
- Oppgradert felles elektrisk anlegg

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Dokumentasjon (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

- Etasjeskiller
- Elektrisk anlegg



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Jørgen Wegner Lønning
Takstmenn: Fredrik Enger
Befaring/tilstede: Eier: Jørgen Wegner Lønning , Takstmann: Fredrik Enger

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet
Tilknytning vann: Offentlig vannverk
Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 4601 Bergen Gnr: 165 Bnr: 480 Seksjon: 1
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1764.2 m²
Eierbrøk seksjon: 85 / 100
Hjemmelshaver: Nykirkealmenning Borettslag
Adresse: Nordnesveien 13, 5005 BERGEN
Regnskapsfører: BOB BBL

Andelsleilighet

Selskap: Nykirkealmenning Borettslag
Organisasjonsnr: 954 400 352
Forretningsfører: BOB BBL
Eier: Jørgen Wegner Lønning
Andelsnummer: 27

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/01/2023		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	26/01/2023		Mottatt av selger pr.epost.		
Forretningsfører		Fellespolise for borettslaget Polisenr.	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	25/01/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1977

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
1. etasje	63	59	4
Sum bolig:	63	59	4

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken, To soverom	Bod

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling
- Felles varmtvann.
- Personheis.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er mottatt.
Eier opplyser at det er etablert et ekstra soverom hvor det tidligere var kjøkken. Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Eiers opplysninger samsvarer med tegningene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
FDV-dokumentasjon bad.

Foreligger samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført etter 1999?

Det er fremvist samsvarserklæring datert 2018-08-20, arbeidene gjelder:

Montert stikk og brytere på soverom, stue og kjøkken. Annet firma har rørsatt. Montert 4 sikringer i sikringsskap.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 15.01.2018, arbeidene gjelder:

Legging av varmekabel på bad og ny skjult anlegg. Montering av takpunkt evt LED spotter.
Ny jordfeilautomater lys og varme bad+for ventilasjon leilighet.

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider vedrørende skifting av vindu.

I henhold til forskrift i avhendingslova (tryggere bolighandel) er det ikke krav om dokumentasjon på arbeid utført ved egen innsats.

Gjelder øvrig arbeid utført i leiligheten, i følge eier.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022 på soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1977 i resterende rom.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne sammenlignet med vinduer av nyere dato. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer. Vinduet på soverom tar i karmen og bør justeres.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2021

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Entredør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Døren er ikke klassifisert som lyddør.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør til soverom tar i karm
Dør til hovedsoverom slår ujevnt mot karm.

Tilstandsvurdering: Dørene bør justeres. Dør til soverom mangler en dørlist. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Speil på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Enkelte møbelfronter trenger noe justering. Filter til ventilator mangler, eier forklarer at disse vil bli montert før visning.

TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hull lyd, ofte benevnt "bomlyd".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	To endeskjøter i gang er åpne, det er uklart om låsen er defekt. Litt knirk i gulvet i gangen. Overflaten fremstår som hel og uten nevneverdig slitasje. Gulvet er lagt som egeninnsats. Enkelte avvik fra leggeanvisning hva gjelder omlegg ved skjøter.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Belegg, trolig fra byggeår i bod
Tilstandsvurdering:	TG-2 gis grunnet alder og slitasje i forhold til normal levetid.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Tapet på enkelte vegger. Malte plater i bod.
Tilstandsvurdering:	Sprekk over dør til soverom. Stedvis enkelte ujevnheter, maling på hovedsoverom dekker ikke tilstrekkelig. Enkelte plateskjøter er synlige flere steder. Synlige spalter i tapetskjøter. Vegger i bod er ikke sparklet, mangler noe maling ved ventilasjonsaggregat.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Kasse for downlights og rørføring til ventilasjon har sprekker i stue og soverom.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldig sted i følgende rom: Stue, gang, soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue og 12 mm i soverom og gang. Dimensjonering er ikke vurdert.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra , ca. 11,1 m². Rekkverkshøyden er målt til 98cm. Dekke i betong. Rekkverk i betong og glass.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettingens ansvarsområde.
Rekkverkshøyden avviker 2cm i forhold til dagens krav. Avviket skyldes nytt terrassedekke.
Noe flassende maling på innsiden av rekkverk.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
Garderobeskap i soverom.

Tilstandsvurdering: Merker etter eldre håndtak på garderobeskap i soverom.

TG: 1

Pipe

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

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Disse er testet og i orden.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektriske gulvvarme som varmemefolie i følgende rom: Gang og stue.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Avtreksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Dør til soverom mangler luftespalte ved terskel, denne er mellomliggende og anses for enkel å bytte til flat type. Eldre vinduer har spalteventiler, disse bør være stengt for best mulig effekt av ventilasjonsanlegget.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden anlegget er kontrollert av elektrofaglig person.

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert 2018 - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler anlegget. Det er fremvist samsvarserklæringer på deler av anlegget og utbedringer utført etter 2018. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Sikringsskapet mangler nøkkel. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2018 i regi av borettslaget. Dokumentasjon er ikke fremvist ved befaring.
Tilstandsvurdering:	

TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i stål med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert litt manglende limdekning under en flis ved servant.
Overgang mellom dusjnisse og gulv kunne med fordel vært fuget med silikon.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, speil med belysning.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Avløpsrør i plast.

Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad

Beskrivelse: Varmekabler i bad.

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

TG: 1

Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Areal:

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

Gyldighet:

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

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

Erfaring- og kompetansekrav:

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