

## TILSTANDSRAPPORT NÆRING

Bygningsteknisk gjennomgang

### BJERTNESVEGEN 36, 2166 OPPAKER

Gnr: 139 Bnr: 60 3034 Nes kommune.

Næringsbygg



Dato befaring: 27/02/2025

Utskriftsdato: 03/03/2025

Oppdragsnummer: 92817

Referansenr:

**BJØRN FOSSER**

489 98 830

bf@tyder.no

Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger i all hovedsak Norsk Standard 3424 (NS3424) Tilstandsrapport.

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført i henhold til NS 3940:2023.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### Generell bygningsbeskrivelse:

Næringsbygg på ett plan.

Bygget har støpt plate på mark. Bærende konstruksjoner i lettklinkerbetong med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater av stål.

Rikelig med biloppstillingsplasser på tomten.

### Referansenivå

Tilbygg er oppført i 2014, opprinnelig del av bygget er oppført i 1979, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### Standard

Bygget er normalt godt vedlikeholdt, med normal standard fra byggeår og påbygningsår.

## **Om vurderinger**

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (To toalett / 1. etasje)
- Ventilasjon (To toalett / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Drenering
- Utvendig kledning
- Trapper
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Ventilasjon
- Varme generelt
- Kjøkkeninnredning
- Annet

## **Tilstandsgrad 3:**

- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 5 000 - 20 000,-*
- Vinduer - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 20 000,-*

Totalestimert utbedringer: kr. 15 000 - 40 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde:	Per Aspelund
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Firmaets representant v/Norlakk A/S: Per Aspelund , Takstmann: Bjørn Fosser, Daniel Aas

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3034 Nes Gnr: 139 Bnr: 60
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5771.1 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver:	Norlakk A/S
Adresse:	Bjertnesvegen 36, 2166 OPPAKER

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/02/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	10/01/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

## Bygninger på eiendommen

### Næringsbygg

#### Bygningsdata

Byggeår 1979 Tilbygg: 2014

#### Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	26	20	0	0
1. etasje	995	953	0	0
Sum bolig:	1021	973	0	0

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bomberom, Gang
1. etasje		To toalett, Teknisk rom, Kjøkken, Tre lagre, To butikklokaler , Tre kontorer , Kontor/gang

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	20	0	0	0
1. etasje	953	0	0	0
Sum bolig:	973	0	0	0
Sum BRA:	973			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bomberom, Gang		
1. etasje	To toalett, Teknisk rom, Kjøkken, Tre lagre, To butikklokaler , Tre kontorer , Kontor/gang		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Bygget disponerer en mesanin over kontorlokalene på ca. 65 kvm.

## Næringsbygg

### Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

### Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

#### Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

### Rom under terreng

Beskrivelse: Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk materiale mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på betong, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Overflate har noe avflassing. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

### Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn i kjeller.

Tilstandsvurdering: Ved den opprinnelige befaringen ble kjelleren kun inspisert fra trappen, da det ble målt 10-12 cm vann på gulvet. I etterkant av befaringen ble det avdekket at årsaken var en tett utvendig kum, som førte til tilbakeslag i kjelleren. I forbindelse med oppdatering av tilstandsrapporten var kjelleren tilgjengelig for inspeksjon. Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Det er observert avflassing på større deler av gulvet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

### Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen har støpt plate på mark.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*

*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

#### Drenering

Beskrivelse: Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår på hoveddel fra 1979.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

## Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av gruslagt områder.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt bygget er visuelt besikket og vurdert tilfredsstillende.

TG: 1

## Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*

### Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.  
Yttervegger i lettklinkerbetong.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av denne type konstruksjon.

TG: 1

## Utvendig kledning

Beskrivelse: Pusset og malte overflater på opprinnelig del av bygget.  
Øvre del av gavelvegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er observert en del rissdannelser, sprekker og noe skader enkelte plasser hvor kledningen er pusset. Panelet bærer preg av normal slitasje og sprekke-dannelser på panelet.  
TG 2 er basert på nevnte forhold.

TG: 2

## Utvendig kledning

Beskrivelse: Pusset og malte overflater på tilbygg.  
Øvre del av gavelvegg er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak.

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygget har krypeloft, er dette besikket i den grad det er tilgjengelig under befaringsen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besikket utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift. Flate yttertak skal besikket utvendig for å registrere fall, undersøke sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.*

*Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

## Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimsar og ventiler i gavlvegger.
Tilstandsvurdering:	Det er observert en luke til kryploftet i ett lagerrom. Loftet er ikke besiktiget da luken var skrudd igjen og adkomst ikke var mulig. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

TG: 1

## Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takplater. Yttertaket på opprinnelig del er i følge eier tekket om i 2014.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer.

TG: 1

## Utvendig beslag

Beskrivelse:	Tilbygg: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utvendig beslag

Beskrivelse:	Opprinnelig del: Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Pipe over yttertak har fotbeslag.
Tilstandsvurdering:	Takrenne på vestsiden av bygget har en større bulk/skade, som gjør at vann ikke blir ført til nedløp.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 5 000-20 000,-

## Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

## Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre ned til kjeller.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

TG: 2

## 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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

## Ytterdører

Beskrivelse:	Opprinnelig del: Ytterdør i stålkonstruksjon til lager, med tolags isolerglass, produsert i 1979. Ytterdør i stålkonstruksjon til butikk, med tolags isolerglass og glassfelt på siden av dør, produsert i 1990. Isolert dør fra kjøkken/spiserom.
--------------	---

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne sammenlignet med ytterdører av nyere dato. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

TG: 2



## Ytterdører

Beskrivelse: Opprinnelig del:  
Elektrisk leddet port til lager. Lysåpning er målt til B: 4,0 m H: 3,32 m.

Tilbygg:  
Elektrisk leddet port til lager. Lysåpning er målt til B: 4,0 m H: 3,39 m.  
Ståldør fra lager, med brannklassifisering A-60-S

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1979 i fyrrom.

Tilstandsvurdering: Det er observert en langsgående sprekk i vinduets glass. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimater er satt 10 000 - 20 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på bytte av vindu eller glasset.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 10 000-20 000,-

## Vinduer

Beskrivelse: Opprinnelig del:  
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1979.

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.

TG: 2

## Innvendige dører

Beskrivelse: Opprinnelig del:  
Glatt ståldør til fyrrom, med brannklassifisering A 60.  
Glatt ståldør mellom ett kontor og gang/kontor.  
Glatt tofløyet ståldør mellom to lagre, med brannklassifisering A 120.  
Glatte innvendige dører for øvrige.

Tilbygg:  
Tofløyet glatt dør.

Tilstandsvurdering: Dører i opprinnelig del er av eldre dato og med noe bruksmerker. TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse: Opprinnelig del:  
Dør med glassfelt mellom butikk og kontorer.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

## Innvendige overflater

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

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.*

## Overflater på innvendige guly

Beskrivelse:	Opprinnelig del: Lagre og butikkdeler er belagt med epoxy. Kontorlokalene er belagt med vinybelegg.
	Tilbygg: Utstillingsdelen er belagt med teppefliser. Lager har pussede og slipte betongoverflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe bruksmerker i lagerlokalene. TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte overflater på lettklinkerbetong. En vegg mot kontorlokalene og deler av butikken i tilbygg er kledd med malte plater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe rissdannelser enkelte plasser i opprinnelig del. TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Innvendig himling er belagt med metallplater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Pipe

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

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Tilbygg: Malt elementpipe med feieluke i butikkdeler.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til dette bygget er vurdert.

TG: 1

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Opprinnelig del: Malt elementpipe med feieluke i fyrrom.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## 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. Stikkledninger mellom bygg og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

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 kobber fra byggår. Avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er lokalisert i kjellerrom. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
Tilstandsvurdering:	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten, da det krever spesiell kompetanse.

TG:  
IU

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegger. Det er observert ett par ventilasjonsaggregat i ett lager. Det er ikke kjent om ventilasjon er i drift.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Tg 2 er gitt på grunn alder.	TG: 2

## Varme generelt

Beskrivelse:	Sentralfyr montert i fyrrom. Sentralfyr kan fyres på strøm og olje, men er kun tillatt å fyre med strøm. Varmtvann er koblet til overnevnt sentralfyr. Radiatorene er fordelt i enkelte kontorer og lagre i opprinnelig del.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Dette er en elektrisk installasjon, og vurdering er derfor kun basert på alder.  Det er en nedgravet oljetank på tomten. Det anbefales at tanken sanerers.	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. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem 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 elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer og to målere, montert i fyrrom. Sikringstavle med skrusikringer, montert i lager. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i tilbygg. Anlegget er fra byggeår i opprinnelig del og tilbyggingsår i tilbygg.	
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten, da det krever spesiell kompetanse.	TG: IU

## Annet

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger montert i ett lager i opprinnelig del, med uttak enkelte plasser i opprinnelig del.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder.	TG: 2

## **To toalett, 1. etasje**

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - To toalett, 1. etasje

Beskrivelse:	To separate gulvstående klosett og servant i helstøpt plate.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

## Ventilasjon - To toalett, 1. etasje

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon på begge toalett.
	Avtrekket er testet med papir og funnet noe svakt.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

---

TG: 2

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Tyder As anser som viktig i forbindelse med eierskifte. Tyder As 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 konstruksjoner. 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 i all hovedsak NS 3424 (tilstandsrapport), og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Tyders retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg beskrives enkelt, men tilstandsvurderes ikke. Det anbefales på generelt grunnlag en el.- takst i forbindelse med overdragelse av eiendom. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

Tilstandsgrader/TG: Er et 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. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater ved TG 3 kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

### Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til BTA og BRA-1 (bruttoareal og bruksareal).

### Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre et halvt år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter 6 mnd. bør Tyder 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 Tyder.