

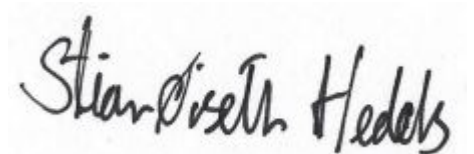
NOREFRIVEIEN 52, 3536 NORESUND

Gnr: 209 Bnr: 59 Seksjon: 12
3046 Noresund kommune.
Fritidsbolig (eierseksjon leilighet)

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 03/01/2023
Utskriftsdato: 06/01/2023
Oppdragsnummer: 92784
Referansenr:



STIAN ØISETH HEDELS
46505850

sh@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 5 år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG3): 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

Treroms fritidsleilighet i seksjonert boligblokk.

Leiligheten ligger i 1. etasje med veranda.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg med elbillader og en sportsbod ved inngangspartiet, ifølge eier.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Saltak med ark i trekonstruksjon, tekket med torv.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2022 (desember):

- Belagt innvendige gulv med Pergo laminatgulv (unntak av bad, badstue og entré)
- Nybeiset leilighet (nymalt i entré)
- Nytt listverk ved gulv, dører og himling
- Nye innerdører + rammer

2019:

- Montering av ny komfyr

Oppgraderinger i sameiet

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:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Ytterdører
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bendik Hall Blumenthal
Takstmenn:	Stian Øiseth Hedels
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel , Takstmann: Stian Øiseth Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig (eierseksjon leilighet)
Om tomten:	Festet tomt. Opparbeidede utearealer med tilsådde gressbakker, asfaltert adkomst til garasje. Gruset gangvei frem til trappetårn.
Tilknytning vann:	Stikkledning for vann mellom bolig og kommunalt punkt.
Tilknytning avløp:	Stikkledning for avløp mellom bolig og kommunalt punkt.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3046 Noresund Gnr: 209 Bnr: 59 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Festet
Areal:	689.2 m ²
Eierbrøk seksjon:	55 / 1116
Hjemmelshaver:	Norefjell Fritidsbygg AS har hjemmel til grunn og innehar festerett. Bendik Hall Blumenthal og Inger Merete Hall innehar framfesterett.
Adresse:	Norefriveien 52, 3536 Noresund
Festenummer	9

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Nøkkelbefaring	03/01/2023	Nøkkelbefaring med utlånt nøkkel.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpet ikke mottatt.			
Ambita infoland	02/01/2023	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig (Leilighet)Bygningsdata

Byggeår 2007

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
2. etasje	55	55	0
Sum bolig:	55	55	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en bod ved inngangsparti på ca. 2 m².

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom, Badstue	

Fritidsbolig (Leilighet)

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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 betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Saltak med ark i trekonstruksjon, tekket med torv.

Innvendige bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende arbeider: Arbeid som ble utført i 2022 som er beskrevet i konklusjonen.

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 2006.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør.

Tilstandsvurdering: Ytterdøren vil ikke bli stående i lukket stilling, døren bør justeres/byttes. 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. TG2 er gitt på av slitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: Det bør etableres ny fuge under dør.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører for øvrig.

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

TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Glassdør mot badstue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

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 profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på innredningen på grunn av normal bruksslitasje.

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. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entré og badstue.

Tilstandsvurdering: Det er registrert bomlyd under enkelte fliser i entré. "Banketesten" er utført på flisene. Årsak til bomlyder kan være feil liming mellom flis og underlaget, og/eller bruksbelastning. Noe hulrom under fliser utløser ingen store skader så lenge limet holder flisen fast. I dette tilfelle er det ikke registrert store hulrom under fliser. Hulrom under fliser bør jevnlig kontrolleres med "banketesten".

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: Pergo laminatgulv ble montert i desember 2022.

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie mot enkelte kontrastvegger. Trepanel i badstue. Malt/beiset trepanel for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel i badstue. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

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/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Største avvik ved en avstand på 2 meter er målt i stue, avviket er målt til 2 mm.

TG: 1

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: Østvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 11 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med stående panel i felt. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Terrasseplattning/veranda i forbindelse med inngangsparti, ca. 12 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med stående panel i felt. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom og entré.
Plassbygget benk i tre i badstue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Malt elementpipe med feieluke i entré.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

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.

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.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 135 liter, produsert i 2006, montert i badstue. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i badstue. Avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er lokalisert ved fordelerstokk og har normal funksjon.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det er ikke montert endetetting av varerør i kjøkken. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vannet bli ledes av varerører og ført til rom med sluk/avløp. Hvis en lekkasje oppstår vil det renne vann ut av varerøret i kjøkkenet og forårsake fuktigproblematikk på konstruksjonen. TG2 er gitt på grunn av manglende tetting av varerør i kjøkken.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: bad og entré. Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid på gulvvarme.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

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 automatsikring (kurs 3) og jordfeilbryter (til kurs 3), jordfeilautomater for øvrig, montert i entré. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. - 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? Ja.	
Tilstandsvurdering:	Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el. - takstmann. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	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.

Generelle opplysninger - Bad

Beskrivelse:	Bad fra byggeår.	
Overflater på innvendige gulv - Bad		
Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse:	Malt trepanel mot en vegg. Flislagte overflater for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:	Generelt dårlige sparklede plater. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og riss.	TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er utført i soverom. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

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 5 år.

TG1: 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 byggtekniske 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.

TG3: 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 for 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 utskriftsdato 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.