

ASKERJORDET 4, 1383 ASKER

Gnr: 3 Bnr: 113 Seksjon: 7

3203 ASKER kommune.

Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring: 29/07/2024

Utskriftsdato: 02/08/2024

Oppdragsnummer: 97970

Referansenr:

HASNAT FAIZ
hf@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 – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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.

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 eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater, samt forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som ligger under sameiets 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 gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1969, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2022:

- Montert ny ytterdør.

2014:

- Renovert bad.
- Nytt kjøkken med nye hvitevarer.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nye vinduer og balkongdør.

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 / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Benedicte Seland Nilsen
Takstmenn: Hasnat Faiz
Befaring/tilstede: Eier: Benedicte Seland Nilsen, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3203 ASKER Gnr: 3 Bnr: 113 Seksjon: 7
Eiet/festet: Eiet
Areal: 1941.6 m²
Eierbrøk seksjon: 2 / 28
Hjemmelshaver: Benedicte Seland Nilsen
Adresse: Askerjordet 4, 1383 ASKER

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/07/2024	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	26/07/2024	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1969

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	69	0	0	10
Sum bolig:	69	4	0	10
Sum BRA:	73			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Omklingsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 69 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater, samt forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:

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

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Omkledningsrommet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstod som omkledningsrom under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

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: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

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 2014.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 38 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte/glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

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 glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2014.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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 hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i kjøkken og deler av entrè/gang. Vinylbelegg i omklædningsrom. Parkett i stue og deler av entrè/gang. laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvoverflater i ett soverom. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss i stue, ett soverom og omklædningsrom. Malt glassfiberstrie for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe bruksmerker og slitasje, men det er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2.42 m målt i stue/kjøkken

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entrè og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

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: Vestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.10 m².

Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkhøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderober i entrè og ett soverom. Garderobeløsning med stang og hyller i omkleddingsrom.

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.

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 117 liter, produsert i 2014, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Synlige kobber rør av eldre dato under kjøkkeninnredningen. Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkeninnredning. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet ok. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og begg soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil i plassbygget skap i entrè. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

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 skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 09.10.2014 er fremvist for følgende arbeider:
Benedicte Seland Nilsen - Askerjordet 4, Asker.

- Rehabilitering av leilighet.
- Bytte av innmat i sikringsskap.
- Husk tilbud på lamper og LED-teip kjøkken.
- Lampetilbud: trekk fra 4 led-pærer og 1 CON 4x35w.
- Samsvarserklæring i kommentarfelt i sluttkontrollskjema.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2014.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

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, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2014.
Faktura er fremvist, men ikke FDV dokumentasjon.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Hjelpesluk i plast i dusjonen. Hovedsluk i metall ved servant.
Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Misfarging av silikon og fugemasse er observert på enkelte steder.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte front. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

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

TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

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 bygningsdel/ 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.

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.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. 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.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

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.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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 utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

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.