

# KORSEGÅRDVEIEN 18 E, 1809 ASKIM

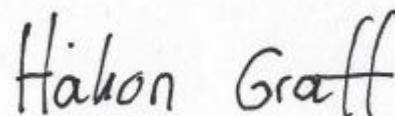
Gnr: 52 Bnr: 50 3014 Indre Østfold kommune.

Rekkehus

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 14/11/2023  
Utskriftsdato: 15/11/2023  
Oppdragsnummer: 96240  
Referansenr:



HÅKON GRAFF  
45849019

hg@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**

Rekkehus over ett plan i 1. etasje.

Støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1990, 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**

Boligen fremstår med noe eldre standard.

### **Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er utført i den senere tid:*

2020:

- Montert varmepumpe.

2019:

- Montert ny varmtvannsbereder.

### **Oppgraderinger i borettslaget.**

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

2023:

- Montert ny entrédør og terrassedør.

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 er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### **Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Marius Sunde  
Takstmenn: Håkon Graff  
Befaring/tilstede: Boets representant: Marius Sunde , Takstmann: Håkon Graff

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Rekkehus  
Om tomten: Fellesarealer opparbeidet med asfalterte gangstier og adkomst til fellesparkering. Plenarealer og noe trær på tomten.  
Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.  
Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3014 Indre Østfold Gnr: 52 Bnr: 50  
Eiet/festet: Eiet  
Areal: 6897.7 m<sup>2</sup>  
Hjemmelshaver: Hjelmstad Borettslag  
Adresse: Korsegårdveien 18 E, 1809 Askim

---

### Andelsleilighet

Selskap: Hjelmstad Borettslag  
Organisasjonsnr: 980872122  
Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL  
Eier: Einar Sunde (bo)  
Andelsnummer: 13

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	14/11/2023				Opplysninger gitt av boets representant under befaring.
Egenerklæring					Egenerklæring er ikke aktuelt da dette er et bo.
Ambita infoland	14/11/2023				Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.
Godkjente plantegninger					Godkjente plantegninger er foreløpig ikke mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning.

---

## Bygninger på eiendommen

### Rekkehus

#### Bygningsdata

Byggeår 1990

#### Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
1. etasje	55	52	3
Sum bolig:	55	52	3

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer egen utvendig bod i forbindelse med inngangspartiet på ca. 2 m<sup>2</sup>.

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	Bod

## Rekkehus

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- Grunnmur i betong.</li><li>- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med liggende malt trepanel.</li><li>- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.</li></ul>

---

### 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 bygningsfagkyndige 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 er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

### Takkonstruksjon

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krype loft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig, skal yttertaket besiktigtes utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i teknisk forskrift.*

*Flate yttertak skal besiktigtes 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, tekket med takstein. Lufting i gesimsers. Krype loft med inspeksjonsluke i himling i bod.
Tilstandsvurdering:	TG2: Det er montert inspeksjonsluke i himling under loftet. Luken er tildekket med isolasjon, men er ikke diffusjonstett. Dette medfører risiko for kondens på loftet. Luken bør erstattes med en diffusjonstett luke.  Det er ikke stige til loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken grunnet begrenset adkomst.

---

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:	Isolert ytterdør med glassfelt (2022). Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

---

### Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.  Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

### Innvendige dører

Beskrivelse:	Eldre finerte dører i presset papp. Glatt finert skyvedør i bad/vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.  TG2 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. 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 vinylbelegg. Betongoverflater i utebod.
Tilstandsvurdering:	- Generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.  TG2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie og tapet. Bindingsverksvegger og ubehandlet panel i utebod.
Tilstandsvurdering:	TG2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Takessplater.
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:	Støpt betongdekke.  Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

### Pipe

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

### Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue. Pipe er helbeslått over yttertak.

Tilstandsvurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

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. Stikkledninger mellom bolig 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 byggeår. Avløpsrør i plast.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: 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.

Rørøpleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

TG: 2

### Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Friskluftsentil på yttervegg i stue. Spalteventiler i vinduer i kjøkken og soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

### Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad/vaskerom.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

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

TG: 2

### Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er montert luft til luft varmepumpe i stue, produsert i 2020.

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

TG: 1



### Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 113 liter, produsert i 2018, montert i bad/vaskerom.
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

### 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. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.
	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.
	- Det er observert bruksmerker og høy slitasje på benkeplaten.
	TG2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

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:	Sydvendt terrasseplattning i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m <sup>2</sup> . Terrassebord på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.
	- Større sprekkdannelser i terrassebord.
	TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater.

TG: 2

### Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

#### Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med speil- og glatte fronter, montert i soverom. Garderobeløsning med stang og hylle, montert i bod.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

### 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 i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, og én jordfeilautomat, montert i entré.
Tilstandsvurdering:	Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på montering ny jordfeilautomat i sikringsskapet, og for montering av enkelte nye brytere, stikk og belysning.  Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende samsvarserklæring. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

### Våtrom - Bad

*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/vaskerom fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon.
--------------	------------------------------------------------------------------

### Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i to sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	I våtrom er det krav til fuktett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. Det anbefales at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning direkte på vegg-/gulvoverflater.  Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.  TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie på vegger.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på veggoverflater i våtsone ved dusj, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.  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.  TG2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

### Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse:	Takessplater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

### Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Laminat benkeplate i tilknytting til skyllekum. Vegghylle over skyllekum. Veggskap med speilfronter og belysning over servant. Håndkleholder på vegg.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj på gulv med fast herdet glassfelt, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett, opplegg for vaskemaskin og skyllekum i rustfritt stål.

Tilstandsvurdering: TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

### Ventilasjon - Bad

Beskrivelse: Avtrekksventil i himling tilknyttet ventilasjonsanlegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, ok avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

### Hulltaking bad - Bad

Beskrivelse: Hulltaking er utført i vegg fra bod mot dusj. 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 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 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.