

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Basert på norsk standard NS3600

TYPE BOLIG

Fritidsbolig

ADRESSE

Torgvikran 121
8909 Brønnøysund

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst-Forum Trøndelag AS
Ståle Hjelmseth

Vestre Rosten 69 .
7075 Tiller

stale@tft.no
40004462

TG0	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt frem.
TG1	Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig.
TG2	Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller <ul style="list-style-type: none"> • det er kort gjenværende brukstid; eller • bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller • det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller • det er en særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG3	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller <ul style="list-style-type: none"> • det er fare for liv og helse; eller • det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller • det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TGIU	TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller <ul style="list-style-type: none"> • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Utførende takstmann anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

En endring er opplyst av selger. Dette er en innvendig bod som er i bruk som toalettrom. Rom som var planlagt til toalett er i bruk som bod/ er ikke innredet.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten er basert på Norsk Standard NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6137b54b46e0fb00010d50d1>

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 07.09.2021	Befaringsdato: 29.08.2021	Rapportdato: 07.09.2021
-------------------------------	---------------------------	-------------------------

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Stig og Sissel Wennevik	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Ståle Hjelmseth	Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, . 7075 Tiller	
Telefon: 40004462	E-post: stale@tft.no
Dato: 07.09.2021	Sted: 7075 Tiller

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Torgvikran 121, 8909 Brønnøysund		
Gårdsnummer: 91	Bruksnummer: 80	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 1813	Festenummer:	
Boligtype: Fritidsbolig	Byggeår: 1995	
<p>Generell beskrivelse av boligen</p> <p>Byggemåte: Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags glass.</p> <p>Konklusjon: Det er på befaringdagen ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning, og hytta fremstår i god stand.</p>		

Beregnet markedsverdi

Kr. 1 020 000,-

Markedsvurdering

Boligen er en fritidseiendom ute ved Torgvikran, ca 15 kvm fra Brønnøysund sentrum. Boligen ligger flott til mot vest og med god utsikt / solforhold.

Hytta fremstår med god standard og er i god stand på befaringstidspunktet.

Tomtetype: Selveier

Tomteareal: 950

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE			
Bruttoareal	Primærrom	SekundærRom	BRA (P-ROM + S-ROM)
60	49	7	56
Beskrivelse primærrom Entre / gang, toalett, stue / kjøkken, 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom 2 boder.	
TOTALT			
Bruttoareal	Primærrom	SekundærRom	BRA (P-ROM + S-ROM)
60	49	7	56
Beskrivelse av areal Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er derfor ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.			

8 DRENERING

Finnes ikke/ikke relevant

9 GRUNN / FUNDAMENT**TG-1**

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/Pillarer

Kommentarer

Grunnforholdene i område er fjell.

Bli det observert sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Det ble ikke registrert noen sprekker / riss eller skjevheter ved synlige deler av grunnmur.

10 KRYPPROM

Finnes ikke/ikke relevant

11 FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

12 RADONSIKRING

Finnes ikke/ikke relevant

13 ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

14 BALKONG/ TERRASSE**TG-1**

Her vurderes det om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og innfesting vurderes. For terrasser/ balkonger som er bygget før teknisk forskrift av 2010 (TEK10) vurderes rekkverkshøyder mot referansenivå 90cm. For balkonger/ terrasser som er bygget etter TEK10, vurderes rekkverk mot et referansenivå på 100cm.

Type Terrasse**Kommentarer**

Terrassen er oppført i 1995 og er i 2015 utvidet.

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er krav til rekkverk der høyde fra terreng til terrassedekket overstiger 50 cm.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk er lavere enn referansenivået på 90 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for strakstiltak.

Det anbefales å vurdere høyden på rekkverket for å oppnå minimumshøyde på 90 cm.

Terrassen er for øvrig vurdert å være i god stand.

15**VINDUER/DØRER****TG-1**

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer består av 2-lags glass.

Terrassedør har vindu med 2 lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Ble det registrert punkterte glass eller skader i glass? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak.

16**YTTERVEGGER****TG-1**

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Liggende kledning

Kommentarer

Kledningen er av trykkimpregnerte materialer.
Kledningen er utvendig malt i ca 2010

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det synlig fuktskader (sopp/råte) Nei

Musetetting? Nei

Kommentarer

Det er på befaringdagen ikke etablert mussperre i underkant kledning.

Lufting av kledning? Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Ingen tegn til skader ble registrert på befaringdagen.
Mussperre anbefales etablert.

17

LOFT / HEMS.

TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fukt skjolder, støv kondens, heksesot, svartesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type konstruksjon Innredet

Er det foretatt innredning etter byggeår? Nei

Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging?: Nei

Totalvurdering

Ingen vesentlige forhold ble registrert på befaringdagen.
Det anbefales å etablere rekkverk mot stue. Dette med tanke på sikkerhet ved barns bruk.

18

RENNER OG NEDLØP

TG-1

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser på befaringdagen.

19

TAKKONSTRUKSJON

TG-1

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen? Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.

20

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-1

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Metallplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt på befaringdagen.

21

ELEKTRISK

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert. Til orientering er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt framskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker på el-arbeid som er utført etter 1.Juli 1999.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Anlegget er i hovedsak etablert i ca 2000. Anlegget er etablert av fagfolk. Det er foretatt enkelte utvidelser av anlegget de senere årene.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kontroll av sikringsskap Automatsikring

Beskrivelse av elektrisk anlegg

Elanlegget er et åpent anlegg. Sikringsskapet er etablert i gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en eltaksmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

22

ETASJESKILLE

TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Totalvurdering

Ingen vesentlige forhold ble registrert.

23

PIPE / ILDSTED.

TG-1

Type pipe Element

Kommentarer

Pipa er fra byggeår.
Vedovn fra 2020.

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Totalvurdering

Det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

24

KJØKKEN

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Fungerer avtrekk over komfyr? Nei

Vurdering og beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkkenet ut over luftevindu og klaffventil i yttervegg.
Kjøkkenet er for øvrig av en enkel standard, men er vurdert å være i god stand.

Totalvurdering av kjøkken

Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

25

LOVLIGHET

Kontroll av lovlighet forutsetter fremlagt byggetegninger og byggetillatelse fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt. Avvik hvor tilleggsdel er i bruk som hoveddel eller motsatt uten godkjenning kommenteres.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger? Nei

Kommentarer

En endring er opplyst av selger. Dette er en innvendig bod som er i bruk som toalettrom. Rom som var planlagt til toalett er i bruk som bod/ er ikke innredet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Kommentarer

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

26 TRAPP

Finnes ikke/ikke relevant

27 VVS

TG-1

Her vurderes: vannrør og avløpsrør. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Totalvurdering

Vannrør er av kobber. Avløpsrør er av plast.
Vann hentes i slange fra vann i området.
Avløp til septik er felles med 3 naboer.
Ingen avvik er registrert.

28 VÅTROM

Finnes ikke/ikke relevant

29 GRILLHUS

Beskriv

Grillhuset er oppført av liggende plank. Taktekking av pappshingel.
Det er på befaringsdagen registrert fuktmerker på vegg i hjørner mot nord / nordvest. Ved fuktsøk på befaringsdagen er det ikke målt fuktavvik i disse områdene.
Fukten er antatt å ha årsak i kondens og kan oppstå tidvis ved eksempelvis væromslag. Jevnlige tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.

30 TOALETTROM

TG-1

Beskriv

Toalett med klosett.

Totalvurdering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser på befaringsdagen.