

Ringveien 1

8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

Areal (BRA): 71 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. 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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig 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/10213>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Bereder er av eldre dato og risiko for lekkasjer vil være økende i tiden som kommer.
Jevnlig tilsyn anbefales.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Ved kontroll av overflater er det registrert lokale riss i flisfuger på vegg i dusjsonen. Riss går på tvers av flisfuger, noe som erfaringsmessig oppstår om flisfuger er for tørr ved oppføring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ved inspeksjon av sluk registreres det bruk av membran og at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Med bakgrunn i fuktsikringens alder anbefales det etablering av tett dusjkabinett for kontrollert avrenning til sluket. Dette som et fuktbegrensende tiltak for å begrenset vannsøl på overflater.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2023

Rapportdato
20.11.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Irene Vevelstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bjørn Espen Hansen.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Selgers egenerklæring er datert 20.09.2023.
Egenerklæringen er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Hjelmseth** Telefon: **40004462**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Dato: **20.11.2023**
Adresse: **Valneskroken 4, 8906** Epost: **stale@tft.no**
Brønnøysund



Informasjon om boligen

Adresse: **Ringveien 1, 8907 Brønnøysund**

Kommunenr: **1813** Gårdsnr: **106** Bruksnr: **162** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **20** Leilighetsnr:
Byggeår: **2002**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Det gjøres oppmerksom på at det tidligere er registrert sølvkre i leiligheten.
Tiltak med limfeller er foretatt.
Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på dette.

5. Verdivurdering

Markedsverdi: kr 850 000,-

Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befaring av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år. Det vil allikevel være variabler som styrer markedet, avhengig av boligens beliggenhet.

Type tomt: Selveier

Tomteareal: 2 186 kvm

Fellesgjeld: kr 603 508,-

6. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	71	65	6	Entre/gang, bad, stue, kjøkken, soverom.	Bod.
Totalt	71	65	6		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Leiligheten har bod i kjeller som på befaringsdagen er oppmålt til 5,5m².

7. Hovedrapport

7.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Balkongen har et areal på ca 7kvm. Gulv av støpt betong. Rekkverk av metall og tre. Betongdekke er malt og har overliggende plastfliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	

7.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer i boligen består av 2 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Ingen avvik registreres på befaringdagen.

7.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Takkonstruksjonen er flat.
Konstruksjon av betongelement.
Dette begrenser kontrollen til underliggende himlinger.

Konstruksjonsprinsipp Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

7.4 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ved enkel nivellering av gulv inne på stue og soverom er det ikke registrert avvik av betydning.
Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

7.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Gulv med parkett og malt glasdsfiberstrie på vegger.
Det er flis på vegg mellom benkeplate og overskap.
Det er på befaringsdagen ikke registrert avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Fungerer tilfredsstillende ved en enkel funksjonstest.

7.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

7.7 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

7.8 Vannledninger

TG-1

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.
Det er etablert overløp fra rørfordelerskap, ført til gulv med sluk.
Stoppekran er etablert i rørfordelerskap inne på teknisk rom.
Stoppekran fungerte ved en enkel funksjonstest.

7.9 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

7.10 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2002

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
<p>Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Bereder er av eldre dato og risiko for lekkasjer vil være økende i tiden som kommer. Jevnlig tilsyn anbefales.</p>	

7.11 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Boligen har mekanisk avtrekk. Avtrekk. Fra bad og kjøkken. tilluft via tilluftsventiler i overkant vinduer.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
<p>Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik vedrørende boligens ventilasjon</p>	

7.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Malt betongelement i himling.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.</p> <p>Ved kontroll av overflater er det registrert lokale riss i flisfuger på vegg i dusjsonen. Riss går på tvers av flisfuger, noe som erfaringsmessig oppstår om flisfuger er for tørr ved oppføring.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Ved inspeksjon av sluk registreres det bruk av membran og at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p> <p>Med bakgrunn i fuktsikringens alder anbefales det etablering av tett dusjkabinett for kontrollert avrenning til sluket. Dette som et fuktbegrensende tiltak for å begrenset vannsøl på overflater.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Av sanitærutstyr er det et gulvmontert klosett, dusjhjørne, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen avvik av betydning er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk fungerer ved en enkel funksjonstest på befaringsdgen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er foretatt fra teknisk rom mot bod.
Det er ved fuktsøk i bunnsvill målt under målbare verdier.
Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

7.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant