

Tilstandsrapport

Med arealmåling

**Skurtveitvegen 8**

5917 ROSSLAND
Gnr. 47 Bnr. 10 Fnr. 0 Snr. 0
1256 Meland kommune

Benevnelse

Garasje

BRA

117 m²

Tomteareal

50 353 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 508765
Befaringsdato 01.07.2019
Rapportdato 24.09.2019

Rapportansvarlig Skage Taksering
Takstingeniør: Ole Andre Skage
Mongsedalen 9, 5918 FREKHAUG
Tlf.: 471 79 040
E-post: post@skagetaksering.no

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante for eiendommen. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke trykgheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning for eiendommen.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktagninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst 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/508765>

Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig NT takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og melde tilbake om eventuelle avvik før rapporten tæs i bruk.

Utstyr brukt på målinger:

Fuktsøk og fuktmålinger med Protimeter MMS2, kontroll av fall bad og svipt i etasjeskiller med Spectra krysslaser og avstandsmåling med Hilti PD-I

Tilstandsrapport for bolig er i prinsippet en tilstandsrapport, men til forskjell fra en vanlig tilstandsrapport blir det i Tilstandsrapport for bolig lagt spesielt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Tilstandsrapport for bolig erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men den er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter. Juridisk sett er Tilstandsrapport for bolig ingen garanti for skjulte feil og mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner. Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt viktig informasjon overfor takstingeniør, eller at han blir feilinformert. Ved avhending av eiendom gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers underskriftsplikt i hht lov om avhending av fast eiendom.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Skurtveitvegen 8								
Postnr./sted	5917 ROSSLAND								
Kommune	1256 Meland	Gnr	47	Bnr	10	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Glenn Rossland								
Rekvirent	Glenn Rossland								
Befaringsdato	01.07.2019								
Tilstede / opplysninger gitt av	Glenn Rossland, Ole Andre Skage(takstmann)								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Garasje		

Dokumentkontroll

Andre opplysninger

Ved utførelse av fuktsøk på våtrom må man påregne usikkerhet i h.h.t. resultatet på apparatet, da dette ikke kan vise i hvilket sjikt eventuell fukt befinner seg. Man kan ikke bare basert på fuktsøk avdekke fuktproblemer på våtrom. Fuktsøk er kun et supplement til faglige og erfaringsmessige visuelle observasjoner.

Det er viktig å være klar over at tilstandsrapport kun er en rapport på nivå 1, det vil si at konstruksjoner ikke er åpnet, eller gjort inngrep i konstruksjonen. Det tæs forbehold om evt. skjulte feil og mangler som ikke kan sees visuelt eller oppdages ved enkle målinger på overflaten.

Anvendelse av rom er gitt til hva rom ble brukt til ved befaringsdato.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Tilstandsrapport på garasje med leilighet i 02 etg.

Garasjen er oppført i 2003, det ble bygget leilighet i 02 etg som var ferdigstilt i 2016.

Tilstandsrapport

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil 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 takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
01	74	68	0	68		Garasje
02	55	49	49	0	Stue/kjøkken. Soverom. Bad	
Sum	129	117	49	68		
Sum alle bygninger	129	117	49	68		

Reguleringsmessige forhold

Oppdateringsdato: 20190919015440
 Kparealformaal: 5100
 Nasjonalarealplanid_planid: 125620100003
 Nasjonalarealplanid_komm: 1256
 Foerstedigitaliseringsdato: 20140203000000
 Objtype: KpArealformålOmråde
 Count: 18208

Arealformål i hht kommuneplanene er spredt næringsbebyggelse.

Forklaring:
 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Tomt / område / miljø

Tomteareal	50 353 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	-----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tomten rundt garasjen er opparbeidet med marker og gruset adkomstveger.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Kommunal vannforsyning.
 Avløp med Biovac renseanlegg

Sted og dato

Frekhaug, 19.09.2019



Ole Andre Skage

Tilstandsrapport

Bygg A: Garasje

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til fastmasser av sprengstein og pukk til fjell. Gulv i 01 etg består av støpt betonggulv.

Vurdering

Det er ikke registrert avvik på fundamentering ved befaring.

Drenering

TG 1

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Foruten om rampe murt i naturstein opp mot 02 etg har bygning ingen tilfylte yttervegger. Drenering i selvdrenerende masser under bygning.

Vurdering

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

Levetid

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler blad 700.320
- drenering en levetid på 20-60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger utført med 98mm bindingsverk i trevirke.
Utvendig bindingsverk er kledd med liggende trekledning uten på vindtett plate.
Innvendig innvendig bindingsverk 01 etg er kledd med dobbel gipsplate uten diffusjonstett folie, 02 et er innvendig bindingsverk kledd med trepanel uten på diffusjonstett folie.

Vurdering

Det er utført stikkprøver på trekledning.

Levetid

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler blad 700.320 har:
- trekledning en levetid på 40-60 år.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer: Isoleringsglass i trekarmer.
Ytterdør: Lakkert dør i trevirke.
Innerdører: Dørblad i trevirke

Vurdering

Noe bruksslitasje på vinduer.
Krever kun normalt vedlikehold.

Levetid

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler blad 700.320 har:
- trevinduer levetid på 20-60 år.
- tredører og aluminiumsdører levetid på 20-40 år

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon

TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon oppbygger med 248 mm isolert sperrekonstruksjon i trevrike. Innvendig er taksperr klett med trepanel utenpå diffusjonstett folie.

Vurdering

Det er ikke tegn til svekkelser i konstruksjonen ved befaring.

Taktekking

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Tak tekket med korrugerte svartlakkerte stålplater.

Vurdering

Ingen tegn til svekkelser i tekking ved befaring.

Levetid

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler blad 700.320 har:
- stålplater med belegget en levetid på 30-50 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp i plast.

Vurdering

Ingen observasjoner av mekaniske skader på renner, nedløp og beslag ved befaringsdagen.

Levetid

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler blad 700.320 har:
- Takrenne i plast en levetid på 20-30 år.

Etasjeskillere

TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 01 etg og 02 etg utført med 248 mm bjelkelag i trevrike. UK bjelkelag er det innlagt dobbel gipsplate. OK bjelkelag er platet med 22 mm sponplater som er dekket med parkett.

Vurdering

Konstruksjon er ikke åpnet.

Bad - 02 etg

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne, skap med innfelt servant og toalett. Opplegg for vaskemaskin på bade, varmtvannsbereider plassert på bad.

Overflater:

Gulv: Fliser, rullesteiner i dusj.
Vegger: Flise.
Tak: Malt trepanel.

Ventilasjon på bad med elektrisk avtekksvifte i vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering

Det er utført fuktsøk på bad og i tilstøtende rom, det ble ikke registrert verdier utover normale verdier.
Membran er OK
Vegger utført med Wedi våtromsplater(eller tilsvarende), smøremembran og fliser.
Gulv utført med betonggulv smurt med membran.
Fallforhold bad er ikke i hht dagens krav. Noe motefall til nedslagssone dusj. Fall til sluk i nedslagssone.
Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
Det er lagt inn terskel i dør, tekke kan være med å reduser luftgjennomstrømningen på badet.

TG 2 settes pga fallforhold og terskel i dør.

Levetid

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler blad 700.320 har:
- Vasker, servant, klosett en levetid på 30-50 år.
- Keramiske fliser har en levetid på 10-20 år.

Kjøkken - 02 etg

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Det er tilrettelagt med tekniske installasjoner for kjøkken i deler av stuen.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

02 etg:

Parkett på gulv, trepanel på vegger og trepanel plater.

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Sluker av plast.
Varmtvannsbereder ca 100 ltr.

Levetid

Forventet levetid rør og sanitærutstyr:
- Levetid tappeamaturer: 10-25 år.
- Levetid vasker, servanter og klosett: 30-50 år.
- Levetid sluk av plast: 30-50 år.
- Levetid rør i rør system 50 år.
- Levetid varmtvannsbereder: 15-20 år.