

Takstmann Roy A. Andersen AS

Markens gate 34

4610 KRISTIANSAND

Org. Nr. 982 156 769 MVA

Tlf. 901 75 702

Byggmester / Ingeniør

Takstmann medlem Norsk Takst

Birkedalsveien 68 B

Gnr. 423 og Bnr. 840

Seksjon nr. 4

Hjemmelshavere

Try Rør AS

i

Kristiansand kommune.

Enkel tilstandsvurdering.



Undertegnede takstmann har foretatt en byggteknisk befaring av bygningen på ovennevnte adresse. Tilstandsvurderingen skal gi en beskrivelse av byggets bygningsmessig tilstand på befaringsdagen. Tilstandsanalysen er å betrakte som en enkel tilstandsvurdering. Dette ut fra

at det ikke er foretatt inngrep i konstruksjoner og at det kun er en visuell kontroll. Kun seksjon nr. 4 sitt innvendige areal er befart. Fellesarealer er ikke befart.

Eier av Seksjonen er	:	Try Rør AS As
Oppdragsgiver	:	Try Rør AS post@tryror.no
Besiktigelses dato	:	Befaring er foretatt 10.11.2025.
Tilstede på befaringen	:	Roy A. Andersen Takstingeniør.
Bygningstype	:	1. etg. Lager. 2. etg er kontorer, bad kjøkken og åpent rom.
Oppdragets omfang	:	Beskrive bygningens tekniske tilstand.
Adresse	:	Birkedalsveien 68 B
Byggeår	:	2017.
Søkt ombygd fra lager til kontor i 2. etg.	:	2023.
Mottatt dokumentasjon.	:	Tegninger vedr ombygning i 2023.

Bygget opplyses å være oppført etter gjeldende byggeforskrifter og bygningsmyndighetenes gjeldende tekniske krav for oppføringstidspunktet. Det er opplyst at det ikke er pålegg fra teknisk etat i kommunen på krav om oppgraderinger.

Byggene er befart innvendig. Utvendig vedlikehold antas å være felles med de øvrige seksjoner.

Utvendig er det kun gjort en observasjon av diverse forhold.
Det er tatt fotografier av enkelte av de forhold som beskrives.

Fotografier er lagt inn under de forskjellige punkter. Fotografier er ikke uttømmende.

Seksjonen er ikke oppmålt.

LøftePlattform er ikke kontrollert.

Undertegnades mandat er å foreta følgende vurderinger av byggene:

- Enkel tilstandsvurdering med kommentarer.

RAPPORTEN

1.0

Beskrivelse av bygget.

Bygget er oppført i ca. 2017. I 1. etg. er det lager. I 2. etg. er det et stort rom og en del med gang, bad, kjøkken og 2 rom/kontorer.

Det er støpte gulv i 1. etg og i 2. etg er det sparklede gulv oppå betong elementer. Yttervegger er isolerte stålplate elementer. Taket er et flatt tak av Q dekket som er isolert og tekket. Selve

taktekkingen er ikke kontrollert ut fra HMS hensyn. Taktekking er imidlertid fra 2017. Ca. 8 - 9 år gammel. I 2. etg er vegger som er satt opp som skillevegger bygd i tre eller stål. Plater på vegger og i himlinger. Gulv er sparklet og satt inn med et stoff som gjør gulvet blankt.

Vedr godkjente tegninger og branntegninger er det avvik på disse i forhold til hva som er godkjent. Planløsningen er ikke i tråd med godkjente tegninger. Det er bla bygd et bad og et kjøkken inn i 2. etg. Dette er ikke vist på godkjente tegninger og det er ikke bygd det antallet med kontorer som tegning viser. I forhold til branntegninger er de ikke rømning via utvendig trapp som vist på nevnte tegning.

2.

Registrerte avvik.

2.1

Utvendig beskrivelse og beskrivelse av registrert avvik.

Her virker alle overflater som er befart inkl. vinduer, dører og porter ok. ut fra alder.

2.2

Innvendig beskrivelse og beskrivelse av registrert avvik.

I 1. etg. dvs lageret er det lagret mye, men det som er synlig av overflater virket ok ut fra alder.



Lager 1. etg.

I 2. etg. er det merker i gulv, striper.

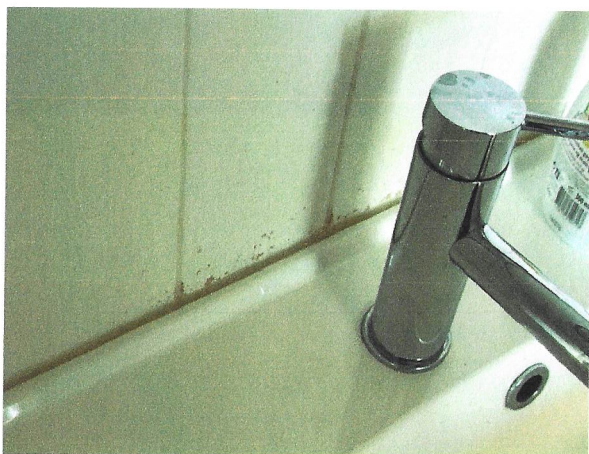


Striper i gulv.

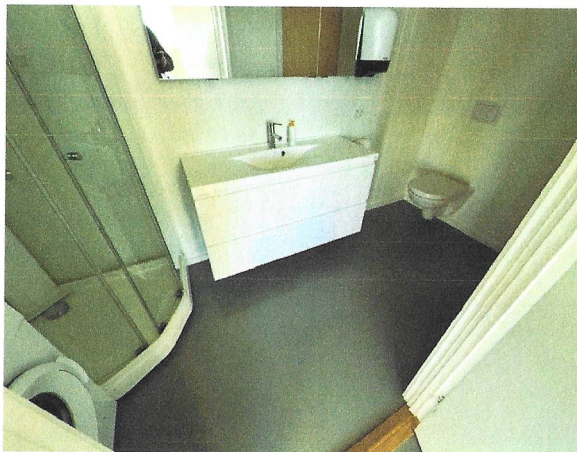
Det er merker etter fukt i flere takplater. Plater var tørre på befaringsdagen.



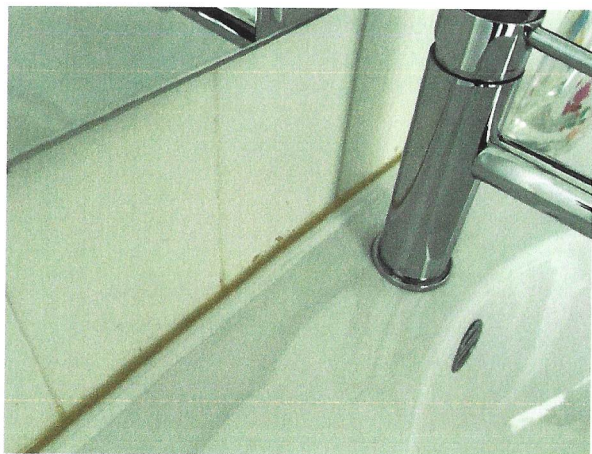
Eksempel på takplater hvor det er fuktmerker.



Fuktskade i veggplate ved vask på badet.



Badet.



Fuktskade i veggplate ved vask på toalett rom. Toalett rom.



Det er montert inn et «storkjøkken» på et rom. Her er det sluk i gulv. Gulv er heller ikke her vanntett. «Vanlig» kjøkken som er montert på spiserom virket ok. Dette kjøkkenet er enkelt med komfyr, vask og kjøleskap. Ikke vifte over komfyren. Det må presiseres at «Storkjøkken» ikke er kontrollert ut over hva som er synlig. Dette er ikke testet og det er ikke kontrollert opp mot lovligheten/funksjonen til denne typen kjøkken.



Kjøkken



«Storkjøkken»

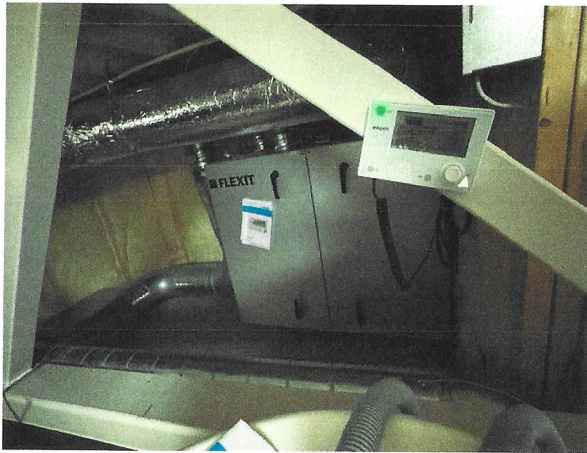
Teknisk rom med VVB og ventilasjonsanlegg via trapp opp. Trapp har ikke rekkverk og håndløper, samt at det er åpninger i mellom trinn som er større enn dagens krav. Trappen er en plassbygd trapp i tre.



Trapp i tre til teknisk rom.

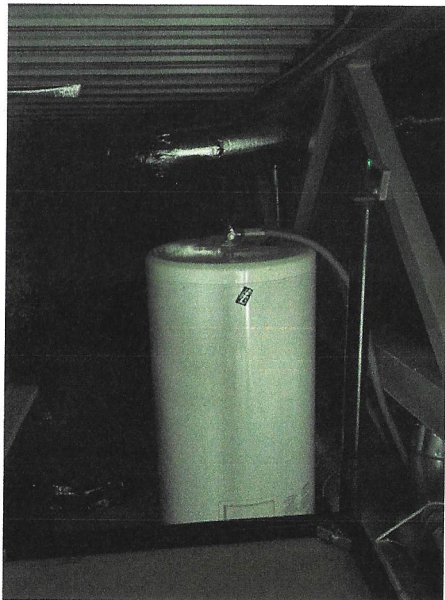
Teknisk rom er ikke platet innvendig der det er vegger mot innvendige rom. Det er montert et Flexit ventilasjonsanlegg som styres via tablå plassert med magnet på en ståldrager. Anlegget virker noe lite til å kunne tilfredsstiller krav til luftkvalitet dersom men bygger de kontorene

som er godkjent ut fra tegninger. Da ventilasjon er utenfor undertegnedes fagfelt, bør man innhente dokumentasjon for anleggets kapasitet.



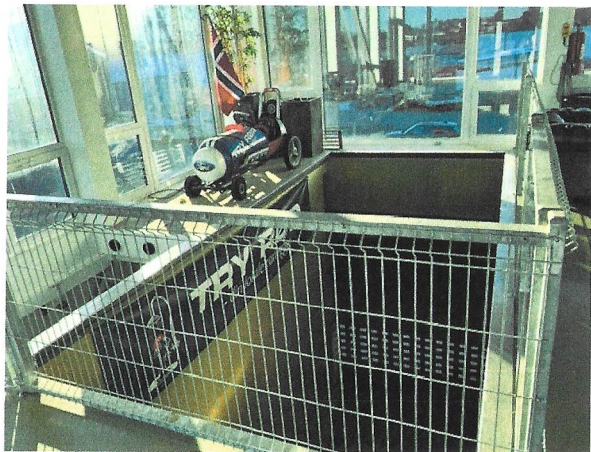
Ventilasjonsanlegget med tablå festet med magnet på ståldrager.

VVB er plassert på teknisk rom. VVB er plassert på gulvet. Undertegnede kan ikke se at det er lagt opp til løsninger som ivaretar lekkasjevann fra VVB på en god måte.

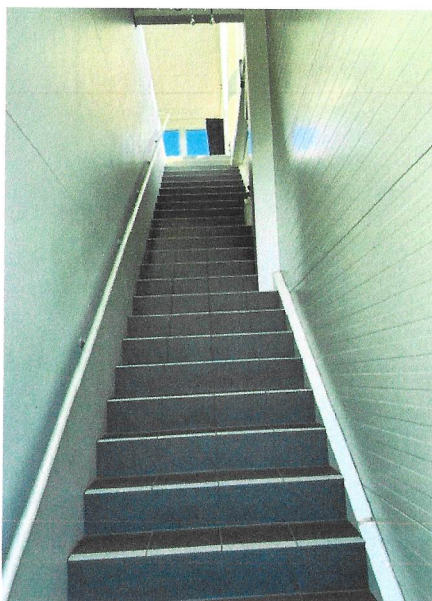


VVB

På trapp fra 1. etg til 2. etg er det håndrekke på en side. Krav er at det skal være håndrekke på begge sider. Rundt utsparing til løfteplattform er det satt opp et rekkverk som kan demonteres og monteres når man skal ha noe opp fra 1. etg. til 2. etg. via løfteplattformen. Mot topp av trapp og mot yttervegg bør man sikre overgangen bedre slik at disse er sikret slik at personer ikke kan komme bak rekkverk.



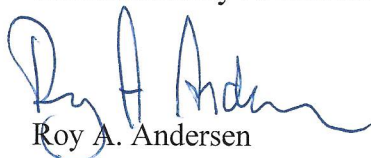
Rekkverk rundt utsparing til løfteplattform.



Trapp mellom 1. etg. og 2. etg.

Kristiansand 26.11.2025

Takstmann Roy A. Andersen AS


Roy A. Andersen