

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 5: Bnr 44 (snr: 1)**
Kommune: **1122 GJESDAL KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringseiendom**
Adresse: **Krambugata 15, 4330 ÅLGÅRD**



Dato befaring: 08.01.2025
Utskriftsdato: 14.01.2025
Oppdrag nr: 20242711

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Duo Takst AS
Vesthagen 4, 4344 BRYNE
Telefon: 902 97 450

Sertifisert takstingeniør:

Kåre Vatland
Telefon: 902 97 450
E-post: kv@duotakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

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/personvernerklaering/>

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/d8c4ddb9-a0a3-4101-bee5-b5e6c4231713>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis 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)

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

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger/seksjoner.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.
Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Konklusjon tilstand

Næringsdel i boligblokk oppført i 2001.
Grunnmur/yttervegg i stedstøpt betong, utforet og platet innvendig.
Yttervegg i overliggende etasjer i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende tre paneler m/staff.
Etasjeskillet i stedstøpt betong.
Valmet saltak tekket med takstein.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Takrenner/nedløp i aluminium.

Bygningen fremstår i god stand, oppgradert i innvendig flater i 2014.
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har mangler som må påregnes oppgradert på kortere sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Opplysninger ang. vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger er gitt av selger og megler.

Det er ikke foretatt tilstandsvurderinger av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

BRYNE, 14.01.2025

Kåre Vatland
Takstmann MNT/Byggmester
Telefon: 902 97 450

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Krabugata Eiendom AS
Takstingeniør:	Kåre Vatland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.01.2025. - Kåre Vatland. Takstmann MNT/Byggmester. Tlf. 902 97 450

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Næringseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et etablert boligområde/næringsområde ved Krabugate ved Ålgård sentrum i Gjesdal kommune.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1122 GJESDAL Gnr: 5 Bnr: 44 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 436 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Krabugata Eiendom AS
Adresse:	Krabugata 15, 4330 Ålgård

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Befaring	08.01.2025				
Eiendomsverdi.no	08.01.2025				

Bygninger på eiendommen

Næringslokaler

Bygningsdata	
Byggeår:	2001 Kilde: Iht. Norges Eiendommer på nett.
Anvendelse:	Næringslokaler/butikklokaler



Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	400	375	312	63	
Sum bygning:	400	375	312	63	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
<p>BRA-I er oppmålt, BTA er beregnet.</p> <p>375 m² - BRA-i (internt bruksareal)</p> <p>312 m² - P-rom - BRA-i (internt bruksareal)</p> <p>Rominndeling:</p> <ul style="list-style-type: none">-Resepsjon/gang-13 kontorer-Kantinerom-Wc1-Wc2-Garderobe m/sluk og vannuttak-Garderobe <p>63 m² - S-rom - BRA-i (internt bruksareal)</p> <p>Rominndeling:</p> <ul style="list-style-type: none">-Arkivrom-Teknisk rom (Tavle rom)-Teknisk rom (Bøttekott)-Teknisk rom (Ventilasjonsrom)

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringslokaler

Utvendige overflater - Næringslokaler	
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Grunnmur/yttervegg i stedstøpt betong. Det er registrert enkelte riss/sprekker utvendig grunnmur omliggende utsparing for vindu og dører, over tid vil det kunne komme noen avskalninger i puss. Anbefaler puss/behandling for å hindre fuktinntrengning. Material/symptom: Tiltak: -Slisse og puss riss i betong omliggende utsparing. Vedlikehold antas å falle inn under sameiets ansvar.</p>
	TG: 2 

Vinduer - Næringslokaler	
Beskrivelse:	Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Vinduer er fra byggeåret, noe varierende stand. Merknader: -Begynnende nedbrytning/avskalling i overflater/glasslister utvendig. Behov for behandling. -Enkelte vinduer er strie å betjene, noe iring på beslag/hengsler. -Kondensering i enkelte vinduer innvendig, stedvis gliper i fuger, varierende fuktinnhold i enkelte hjørner ved stikkprøver. Målt fuktinnhold er under faregrensen for utvikling av skader. Kondensering kan trolig tilbakeføres til mangelfull ventilering. Ventilasjon stod av på befaringdagen. Material/symptom: Tiltak: -Vinduer utvendig anbefales behandles utvendig. Dette utføres normalt sett i regi av sameier. Behov for rengjøring og smøring av beslag/hengsler generelt.</p>
	TG: 2 

Ytterdører og porter - Næringslokaler



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Ytterdører fra antatt byggeåret.
Normal slitasje i overflater, noe iring på beslag/hengsler.
Dør bi-inngang er ikke funksjonstestet.

Material/symptom:
Behov for rengjøring og smøring av beslag/hengsler.

TG: 1



Innvendige dører - Næringslokaler

Beskrivelse:

Innvendige dører/vindus felt med svart slett utførelse.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Stedvis noe bruksmerker i overflater dørblad/karm.
Enkelte dører henger og har behov for mindre justering.
Skyvedører til kjøkken tilslutter karm skjevt, dør mot sør er stri å betjene.
Stedvis ujevn/svelling i overflate vindusfelt, dette kan trolig tilbakeføres til rengjøring.

Material/symptom:
Tiltak:
Justere enkelte dører.
Flikk behandle karmen og enkelte dører

TG: 2



Kjøkkeninnredning - Næringslokaler



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og svart laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder.

TG: 2



Merknad:

- Manglende avtrekk ved plate topp.
- Iring på rørkobling under vask, ingen registrert lekkasje.
- Enkelte fronter og håndtak har behov for mindre justering.
- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Material/symptom:

Tiltak:

- Opprette avkast ved platetopp.
- Forsegle benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Justere/etterstramme fronter og håndtak.

VVS-installasjoner, generelt - Næringslokaler



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Lokaler har balansert ventilasjon, avkast/til luft etablert for hver celle kontor.
Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.
Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TG: 2



Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Material/symptom:

Tiltak:

- Ift. alder anbefales det nærmere kontroll/vedlikehold av anlegget.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Næringslokaler



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Vann og avløpsrør fra antatt byggeår.
Merknader:
-Stedvis iring på synlig vannrør og koblinger, påregnelig normalt.
-Lekkasje i røropplegg i fordeler skap for vann i bøttekott. Registrert skade i skap, samt fukt i gulv omliggende sluk.
Ingen registrert følgeskade i side liggende rom, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.
Lekkasje i blande batteri i bøttekott.

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Material/symptom:
Tiltak:
Utbedre lekkasje i fordeler skap for vann.
Generell kontroll av røropplegg.
Skifte blande batteri i bøttekott.

TG: 3



Utstyr for sanitærinstallasjoner - Næringslokaler

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Bygningens sanitærutstyr fra antatt byggeåret. normal brukslitasje iht. alder.

Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

TG: 1



Elkraft, generelt - Næringslokaler

Beskrivelse:

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ikke kontrollert av takstmann.
Dokumentasjon for hoved tavle foreligger.
Merknad:
-Manglende deksel til koblingsboks i arkivrom.
-Løs koblingsboks ved entre.

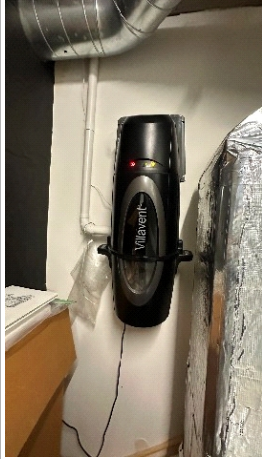
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.
Anbefaler el-takst i forbindelse med eierskifte.



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		
---------------------------------------	--	--

Sentralstøvsuger - Næringslokaler

Beskrivelse: Sentralstøvsuger montert i teknisk rom ventilasjon.
Støvsuger og røropplegg er ikke kontrollert eller funksjonstestet av takstmann.



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		
---------------------------------------	--	--

Bygning, generelt - Næringslokaler

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Næringslokaler Gulv/toppdekker -Teppe fliser på kontorer, flislagt gulv i resepsjon/entre, samt kantine/kjøkken, med belegg på gulv i teknisk rom, garderobe og wc. Merknad/tiltak: -Stedvis "bom" mangelfull heft av fliselim under fliser, hovedsakelig omliggende entre/yttervegg ved resepsjon, og "kjøkken del" i kantine. Fliser er noe ujevn montert. Merknad/tiltak: -Utbedre bom under flis med bi-imp eller lignende. Vegg Utforet sparkel og malt yttervegg, system lettvegg med malte strie. Himling/etasjeskiller. -Systemhimling på alle rom utenom teknisk ventilasjon og arkivrom, hvor stedstøpt betongdekke er synlig. -Himling er enkelte steder ujevn montert, og enkelte kantbeslag er ikke tilstrekkelig festet. -Riss over/under vinduer, skyldes trolig utløst spenning ved oppføring. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Merknad/tiltak: Påregnelig med enkel justeringer, og feste av beslag. Wc Belegg på gulv malte strier på vegg, med system himling. Utstyr: Toalett, servant og panelovn. Mekanisk ventilering, tilfredstillende ved enkel test. Merknad/tiltak: -Manglende tilluftsventil/spalte ift. dagens krav. -"Treg" oppsamling av vann i sisternen, behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning. Innvendig dører i svart slett utførelse Normal brukslitasje i overflate og låskasser. Merknad/tiltak: -Stedvis noe bruksmerker i overflater dørblad/karm. -Enkelte dører henger og har behov for mindre justering. -Skyvedører til kjøkken tilslutter karm skjevt, dør mot søt er stri å btjene.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Bygning, generelt - Næringslokaler / 1. etasje / Teknisk rom (Bøttekott)

Beskrivelse:	Belegg på gulv, malt utforet yttervegg, system lettvegg med malte strie. Utstyr: Bereder, utslagsvask, dusjkabinett, stoppekran, og vannmåler. Mekanisk avtrekk, manglende tilluftspalte. Tilfredstillete fall fra gulv ved dør til sluk. Merknader: -Lekkasje i blandebatteri. -Manglende tilluftspalte på dør. -Lekkasje i røropplegg i fordeler skap for vann i bøttekott. Registrert fukt i gulv omliggende vanninntak. -Mangelfull oppbrett av membran i dørterskel. Riss i fuger innvendige hjørner. -Gulv tilfredsstillende ikke krav til våtrom, anbefaler montering av waterguard.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Bygning, generelt - Næringslokaler / 1. etasje / Wc 1

Beskrivelse:	Wc1 Belegg på gulv, sparklet og malte veggoverflater. System himling Utstyr: Toalett, servant og skap. Panelovn Mekanisk avtrekk, ok. Merknad: -Iring på rørkobling tilknyttet wc, ingen registrert lekkasje. -"treg" oppsamling av vann i sisternen, anbefaler nærmer kontroll/utbedring av flottør/pakning. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Bygning, generelt - Næringslokaler / 1. etasje / Wc 2

Beskrivelse:	Wc2 Belegg på gulv, sparklet og malte vegg overflater. System himling Utstyr: Toalett, og servant. Panelovn Mekanisk avtrekk, ok. Merknad: -Dør henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	