

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 66: Bnr 30**
Kommune: **1160 VINDAFJORD KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsbygg**
Adresse: **Kyrkjehølsvegen 1, 5583 VIKEDAL**



Dato befaring: 17.12.2024
Utskriftsdato: 03.01.2025
Oppdrag nr: 20231253

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Lars Erik Strand MNTF
Telefon: 916 97 234
E-post: lars@kvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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/c5188211-d1ca-4d1c-b089-159a1d916a90>

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

Rapporten er basert på visuell befaring.

Kunden/rekvirenten bes lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstillter krav i forskrift.

Lydforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

Konklusjon tilstand

Bygningen er i normal stand iht. alder, med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det er registrert skader utvendig og innvendig på bygget slik at utgifter til reparasjon eller ombygging må påregnes. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygning er gitt av selger. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringdagen. For øvrig vises til rapportens beskrivelser.

KOPERVIK, 03.01.2025



Takstmann Lars Erik Strand MNTF
Telefon: 916 97 234

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Karmsund Offshore AS
Takstingeniør:	Lars Erik Strand
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.12.2024. - Kjetil Skogen. Kontaktperson. - Lars Erik Strand. Takstmann. Tlf. 916 97 234

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Næringsbygg
Beliggenhet:	Næringsbygg beliggende i Vikedal i Vindafjord kommune. Kort vei til butikk , idrettsanlegg og skole.
Om tomten:	Opparbeidet med asfaltert parkeringsplass
Tilknytning vann:	Kommunal
Tilknytning avløp:	Kommunal

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1160 VINDAFJORD Gnr: 66 Bnr: 30
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Karmsund Offshore AS
Adresse:	Kyrkjehølsvegen 1

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger					

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1982

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller		349		349	Boder, lager og trapperom
1. etasje		356	339	17	Kontor, toalettrom, entrè, bøttekott, bod, gang og trapperom
Loft		363	347	16	Møterom, kontorer, bad, toalettrom, bøttekott, garderober og trapperom
1. etasje		18	18		Fellesareal/ toalettrom
Sum bygning:	0	1 086	704	382	

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



Kommentar areal


Areal er beregnet ut fra innvendige mål.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsbygg

Gulv på grunn - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Betonggulv mot grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fremstår i god stand. TG: 1 <input type="checkbox"/>


Vegger mot grunn - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Grunnmur av betong. Riss i grunnmuren.	
		Rustsprengt betong som følge av for lite betongoverdekning av armeringen
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmuren fremstår i normal stand med påviste svekkelser. Material/symptom: Det er registrert riss i grunnmuren. Rustsprengt armering.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Drenering - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Ukjent drenering Kalkutslag på innvendig grunnmur.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Material/symptom: Det er tegn til svikt i dreneringen da det er påvist kalkutslag på innvendige overflater på kjellervegger.	TG: 2 <input type="checkbox"/>


Yttervegger - Næringsbygg

Beskrivelse:	Bindingsverk i tre utvendig tekket med trekledning.		
	Råteskader i veggkledning		Råteskader i gesimsbord.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig har bygningsdelen et vedlikeholdsbehov. Material/symptom: Det er registrert råteskader i ytterveggkledning og gesimsbord.		TG: 3 

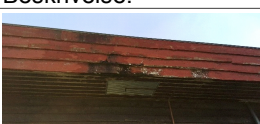

Vinduer - Næringsbygg

Beskrivelse:	Vinduer i treframmer fra byggeåret.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene fremstår som normalt for alderen. Material/symptom: Som følge av alder kan det forventes svekkelser som punktering og varmetap. Utskifting av vinduene er påregnelig.	TG: 2 



Ytterdører og porter - Næringsbygg

Beskrivelse:	Ytterdører i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdører ved hovedinngangen er av nyere dato, ellers er dørene fra byggeåret. Material/symptom: Hoveddøra er i god stand. Dører fra byggeåret er preget av alder.	TG: 2 



Takkonstruksjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Saltak tekket med betongpanner.	
	Råteskader pga utett taktekkning	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takpannene er fra byggeåret. Material/symptom: Takpannene har passert forventet levetid og er preget av overflate slitasje. Det er registrert utettheter i tekkingen som har ført til råteskader i gesimsen. Reparasjonskostnader må påregnes.	TG: 3 


Trapper og ramper - Næringsbygg

Beskrivelse:	Trapper i betong og tre.	
	Håndrekke på vegg mangler	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappene er i normal stand i forhold til alderen. Material/symptom: Det mangler håndrekke på trappene.	TG: 2 

Kjøkkeninnredning - Næringsbygg

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i hybelen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen er i normal stand i forhold til alderen. Material/symptom: Det er registrert bruksslitasjer i innredningen.	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - Næringsbygg


Beskrivelse:	Hybelbad : Gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er tekket med våtromsbelegg. Det må påregnes fornying av gulvet. Material/symptom: Det er ikke fall til sluk og det er terskel på gulvet ved dusjen som hindrer vannsøl i å renne til sluk. Gulvbelegget er utett ved døra.	TG: 3 

Overflater på innvendige vegger - Næringsbygg


Beskrivelse:	Hybelbad: Vegger		
	Fuktmerker i dusjveggen.		Fuktsøk i inspeksjonsluke i gangen mot dusjen.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderomsvegger med overflate av malt glassfibertapet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 12. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Material/symptom: Det er registrert fuktmerker på tapetet i dusjen.	
---------------------------------------	--	--


VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg. pga. alder. Normal levetid for kobberør 25-30 år. Normal levetid for plastrør 25- 50 år.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Toaletter og servanter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret er fra byggetiden og er i normal stand mtp alder.	TG: 2 

Varme, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Bygningen er oppvarmet av varmepumper og panelovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ukjent alder på varmepumpene men de fungerte på befaringsdagen. Material/symptom: Det er ikke utført service på varmepumpene.	TG: 2 

Brannslukking, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Brannslanger	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er utstyrt med brannslange i hver etasje.	


Luftbehandling, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Det er installert ventilasjonsanlegg i bygget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstanden av ventilasjonsanlegget er ukjent. Material/symptom: Det er anbefalt å få anlegget inspisert og vedlikeholdt. Utgifter til dette må påregnes.	

Elkraft, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhengingslova (tryk bolighandel) §2-18 innholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndigheter (det lokale tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en byggingssakkyndig 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.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På generelt grunnlag anbefales el-anlegg kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på elanlegget øker med årene.	




Bygning, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskillere i trebjelkelag. Mønte takkonstruksjoner som er tekket med takstein. Bygningen er isolert iht byggetidens forskrifter. Vinduer i treframmer.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Bygningsdelene er gitt tg ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselementer. En del bygningselementer kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks. VVB og andre elektriske komponenter.) mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. Tg er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokumentet som forklarer mer om tg tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks. sol).</p> <p>En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.</p> <p>Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.</p>

TG: 2



Overflater, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Innvendige overflater.		
	Gliper i laminatgulvet.		Sprekker i fliser på trappa.
	Hull i gipsveggen.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene er i normal stand i forhold til alderen. Material/symptom: Det er registrert bruksslitasje og noen skader i overflaten. Fornyng av overflatene må påregnes.		

TG: 2

