

Tilstandsrapport

📍 Gomagata 17 , 6512 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

Gnr. 8, Bnr. 413

Areal (BRA): Restaurant/spiseplass 141 m²



Befaringsdato: 26.04.2022

Rapportdato: 09.05.2022

Oppdragsnr: 20417-1089

Referansenummer: YP1160

Autorisert foretak: GI Takst AS



Gyldig rapport
09.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Steffen Gjøl Iversen
Uavhengig Takstmann
09.05.2022 | SMØLA

GI Takst AS

Edøyveien 771
991 08 197

Rapportansvarlig

Steffen Gjøl Iversen
Uavhengig Takstmann
firmapost@gitakst.no
991 08 197

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Næringslokale bygget i 1978.
Nåværende bruk er pizzeria.
9 nye vinduer fra 2019.
Innvendig ble lokalet pusset opp i 2019. Gulv og veggoverflater ble revet på restaurantdelen med produksjonskjøkken, og nye overflater montert. Nytt rustfritt industrikjøkken montert.
Delvis nye gulvoverflater ellers i bygget, og maling av veggoverflater.
Oppgradering av det elektriske anlegget i den forbindelsen, med blant annet nytt sikringsskap.
Se tilstandsrapport for vurderinger.

Restaurant/spiseplass - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med papp. Ingen opplysninger om retrekking etter byggeår.
Takkonstruksjon av w-takstoler og tretto undertak i pulttakform. Isolering i etasjeskille mot 1.etasje. Liggende trekledning på gesimskant. Liggende malt trekledning på gesims mot gate skal være skiftet i 2017 i følge informasjon mottatt.
Yttervegger av bindingsverk i hovedsak platekledd. Liggende kledning ved inngang.
1-rams pvc-vinduer med 2-lags glass. Vinduer skal være skiftet i 2019 i følge informasjon fra eier.
Aluminumsdører med glass i hovedinngang.
Støpt trapp og rampe ved hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, flis og belegget på gulv. Våtromsplater, malt panel, malte plater og malt gips på vegger. Malte/folierte plater i himling.
Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.
Malte slette dører og malte fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Produksjonskjøkken:
Flislagt gulv med gulvsluk. Våtromsplater på vegger.
Industrikjøkken i rustfritt stål satt inn i 2019 i følge informasjon mottatt.

Utstyr på produksjonskjøkken:

- Arbeidsbenker.
- Arbeidsbenk med vask/utslagsvask.
- Pizzabank med granittplater.
- 2 etasjes pizzaovn.
- Komfyr med ovn.
- Varmeskap.
- Kjøleskuffer
- Kjøleskap.
- Garnityrhylle med kjøling.
- Salgsdisk

Utstyr på rengjøringsdel og lager:

- Kjøleskap.
- Fryseskap-
- Oppvaskbenk med spyledusj.
- Oppvaskmaskin/steamer.
- Benk
- Hyller
- Håndvask.

Personalkjøkken:

Hybelkjøkken med heldekkende benkebeslag med vask. Over- og underskap. Vaskemaskin plassert i dette rommet. Blandebatteri og i tillegg rør i skap under vask skiftet etter 2017 i følge informasjon mottatt.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Wc-rom for kunder. Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Malte/folierte plater i himling. Avtrekksvifte i himling som skal være tilkoblet ventilasjonsanlegg på loft i følge informasjon mottatt.

Personal wc-rom.

Flis på gulv. Malte plater på vegger.
Malte/folierte plater i himling.
Vask og toalett.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk oppvarming av bygningen.
Synlige vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på 287l fra 2019 plassert på bod. Plassert i tett kar med vannsensor.
Sikringsskap med automatsikringer. Et hovedskap ved inntak, i tillegg et underfordelingsskap på bod. Hovedskap nytt i 2019, underfordelingsskap med nye kurser fra samme tidspunkt.
Brannmelder i himling.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Støpte grunnmurer.
Skrånende terreng mot grunnmur på bakside.
Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Antatt fra byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Restaurant/spiseplass			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	141	127	14
Sum	141	127	14

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

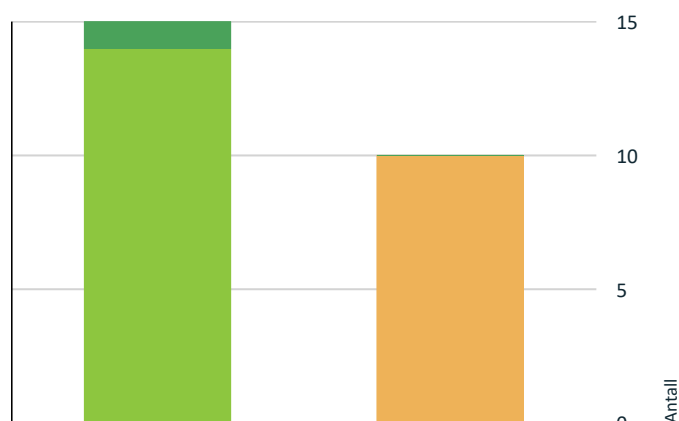
[Gå til side](#)

Restaurant/spiseplass

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Restaurant/spiseplass

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

- ! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Takhatter med aldringsslitasje og rust.
Løv/vegetasjon i takrenne.

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Undertaket er misfarget.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Ved taggjennomføring
På innside liggende trepanel på gesimskant.

- ! Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc 2** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Gjelder kobberrørene fra byggeår.

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Gjelder avløpsrør eldre enn 25år.

- ! Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- ! Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Terrengfall mot bygningen på bakside.

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

RESTAURANT/SPISEPLASS



Byggeår

1978

Kommentar

I følge kommunens arkiv

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Tak tekket med papp. Ingen opplysninger om retekking etter byggeår. Taktekkingen er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

! TG 2

Beslag og takhatter på tak. Renne etablert på tak, med nedløp på bakside av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takhatter med aldringsslitasje og rust.
Løv/vegetasjon i takrenne.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger av bindingsverk i hovedsak med platekledning. Liggende kledning ved inngang.

På utsparring for tidligere vinduer er det kledd igjen med trekledning, ukjent oppbygning av konstruksjon på disse plassene.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjon av w-takstoler og tretto undertak i pulttakform. Isolering i etasjeskille mot 1.etasje. Liggende trekledning på gesimskant. Liggende malt trekledning på gesims mot gate skal være skiftet i 2017 i følge informasjon mottatt.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ved takgjennomføring

På innside liggende trepanel på gesimskant.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Ukjent om misfarging ved takgjennomføring er en eldre skade. Område ikke kontrollert med fuktmåler grunnet begrenset tilkomst,. Nærmere undersøkelse av takgjennomføring anbefales, og eventuelle tiltak på bakgrunn av undersøkelse. Montering av ventilert i gavler anbefales da det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Vinduer

! TG 1

1-rams pvc-vinduer med 2-lags glass. Vinduer skal være skiftet i 2019 i følge informasjon fra eier.

Dører

! TG 1

Aluminumsdører med glass i hovedinngang.

Utvendige trapper

! TG 2

Støpt trapp og rampe ved hovedinngang.

Trapp og rampe i stort sett bra stand med normale aldringsslitaser. Enkelte sprekker på siden, og noen riss ellers observert.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ved behov.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

! TG 1

Laminat, flis og belegg på gulv. Våtromsplater, malt panel, malte plater og malt gips på vegger. Malte/folierte plater i himling.

Gulvoverflater på restaurantdelen og delvis ellers nye i forbindelse med oppussing. Gulvbelegg på ansattedel og boder ikke skiftet ut og antatt en del år. Stort sett i bra stand. Aldringsslitasje på belegg på rom med bereder, og oppgraderinger her på et tidspunkt kan ikke utelukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv på halvparten med produksjonskjøkken ble åpnet opp i forbindelse med oppussing, og der var det betongplate under bjelkelag i følge informasjon mottatt. Trebjelkelag på dette området ble isolert. Gulv på den andre halvparten er ikke blitt åpnet opp og antatt utførelse her.

Innvendige dører

! TG 1

Malte slette dører og malte fyllingsdører. Dør til bod med varmtvannstank tar i gulv ved full åpning. Tiltak ved behov.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Flislagt gulv med gulvsluk. Våtromsplater på vegger. Industrikjøkken i rustfritt stål satt inn i 2019 i følge informasjon mottatt. Det er delt opp med en produksjonsdel og en oppvask/rengjøringsdel.. Funksjon og tilstand på elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet og vurdert av undertegnede, og tg er vurdert ut alder på utstyr og tilbakemelding fra eier om at alt utstyr fungerer. Nærmere undersøkelse av kjøkken kan anbefales.

Utstyr på produksjonskjøkken:

- Arbeidsbenker.
- Arbeidsbenk med vask/utslagsvask.
- Pizzabank med granittplater.
- 2 etasjes pizzaovn.
- Komfyr med ovn.
- Varmeskap.
- Kjøleskuffer
- Kjøleskap.
- Garnityrhylle med kjøling.
- Salgsdisk

Utstyr på rengjøringsdel og lager:

- Kjøleskap.
- Fryseskap-
- Oppvaskbenk med spyledusj.
- Oppvaskmaskin/steamer.
- Benk
- Hyller
- Håndvask.

Eier har serveringsbevilgning fra kommune.

Kjøkkeninnredning fremsto med normal bruksslitasje. Flislagt gulv skal være med smørt membran under i følge informasjon mottatt. Gulvoverflater i bra stand. Et par sprekker i flis ved gulvsluk. Gulvnivå ved sluk på produksjonskjøkken er høyere enn flisgulv ved laminatgulv, og fall fra sluk.



Tilstandsrapport



Avtrekk

! TG 1

Det er montert et ventilasjonsanlegg/ventilasjonshette over produksjonsdel på kjøkken. I tillegg en avtrekksdel på rengjøringskjøkken. Avtrekksystem er montert av eier. Avtrekksmotot utvendig. Lydfelle montert. Styres fra kontroll/styringspanel, hvor hastighet/avtrekk kan justeres.

Avtrekk fungerer bra i følge opplysninger fra eier. Det er brukt i sammenheng med dagens bruk/produksjon som er pizzaproduksjon. Og tg er vurdert ut fra dette.

Ved annen matlaging vil det kunne være andre behov. En ventilasjonssystem for kjøkken på denne størrelsen må ses i sammenheng med øvrig ventilasjonsanlegg i bygningen da det trekker ut en del luft. I dette bygget er det ikke annet ventilasjonsanlegg etablert, og det kan ved høyere hastighet på avtrekksvifte enn det som brukes til pizzabaking oppleves undertrykk i de øvrige rommene hvis det ikke tilføres tilluft. Det kan derfor bli behov for montering av tilleggsanlegg ventilasjon i bygningen ved annen produksjon enn idag.

1. ETASJE > KONTOR/PAUSEROM

Overflater og innredning

! TG 1

Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Hybelkjøkken med heldekkende benkebeslag med vask. Over- og underskap. Vaskemaskin plassert i dette rommet. Blandebatteri og i tillegg rør i skap under vask skiftet etter 2017 i følge informasjon mottatt.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Wc-rom for kunder. Belegg på gulv. Malte plater på vegger. Malte/folierte plater i himling. Avtrekksvifte i himling som skal være tilkoblet ventilasjonsanlegg på loft i følge informasjon mottatt. Wc-rom er blitt pusset opp med nytt toalett, nytt gulvbelegg, og maling av veggoverflater.



1. ETASJE > WC 2

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Personal wc-rom. Flis på gulv. Malte plater på vegger. Malte/folierte plater i himling. Vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

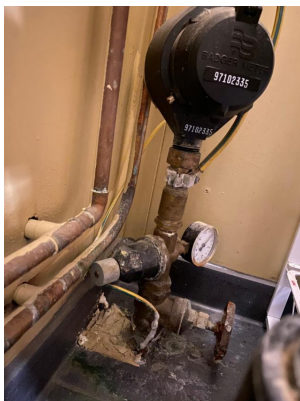
Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør av kobber.

Deler av vannledninger skal være fra oppussingen i 2017 i følge informasjon fra eier. Dette gjelder tilførsel fra varmtvannstank og inn til produksjonskjøkkenet.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberrørene fra byggeår.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør av plast.

Ved oppussing ble det lagt nye avløpsrør og sluker på produksjonskjøkken og rengjøringskjøkken i følge informasjon mottatt.

Det er et avløpsrør ved gulv på rom med varmtvannstank som ikke er i bruk lenger, som er blitt tettet igjen av rørlegger. Det er i følge informasjon på egenerklæring til kunde anført at det er registrert en lukt på dette rommet og at lukt kan komme fra dette røret. Nærmere undersøkelse anbefales.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Gjelder avløpsrør eldre enn 25år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilering via skruventiler på yttervegger. Takventiler på kundetoalett og en av restaurant/spiserommene tilkoblet anlegg på loft i følge informasjon mottatt. Se egen vurdering på kjøkkenavtrekk. Avtrekk vurderes som greit ut fra bruken av bygget. Men bruken av bygget avgjør behovet for tilleggsløsninger. Det kan bli behov for tilleggsløsninger ved f.eks endret behov på kjøkken. Ukjent alder og tilstand på ventilasjonanlegg på loft.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på 287l fra 2019 plassert på bod. Plassert i tett kar med vannsensor, da rom ikke har sluk.



Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatsikringer. Et hovedskap ved inntak, i tillegg et underfordelingsskap på bod. Hovedskap nytt i 2019, underfordelingskap med nye kurser fra samme tidspunkt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019. Nytt hovedskap og ny innmat i fordelingsskap. Nytt opplegg for induktorkjøkken.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ja, kun bruk av registrert elektroinstallasjonsfirma etter overtakelse/2017.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Brannmelder i himling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

! TG IU

Ukjent byggegrunn. Ingen synlig svikt observert på grunnmur, og grunn virker å være stabil.

Drenering

! TG 2

Ingen opplysninger om oppgradering av drenering etter byggeår. Synlig drensplast på grunnmur mot terreng. Drensplast ikke klemt i topp. Ukjent utførelse av drensør.

Terreng på bakside med fall mot bygningen. Deler av terreng går høyere opp enn underkant veggplate. Ved renovering av dagens produksjonskjøkken, ble det avdekket misfarging på treverk på yttervegg/bjelkelag ved yttervegg mot bakside i følge informasjon mottatt. Skadet/misfarget treverk ble skiftet ut. Høyde på terreng utenfor grunnmur hvor terreng går over grunnmur enkelte plasser på bakside gjør at treverk kan bli eksponert for fuktighet hvis det blir mye tilsig av vann på bakside. Tiltak med terrengjustering på bakside anbefales.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Støpte grunnmur.

Terrengforhold

! TG 2

Skrånende terreng mot grunnmur på bakside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrengfall mot bygningen på bakside.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Restaurant/spiseplass

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	141	127	14	Vindfang , Oppholdsrom/spiseplass, Oppholdsrom/spiseplass, Kjøkken , Oppvaskrom, Kontor/pauserom, Gang , Wc, Wc 2	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4/lager
Sum	141	127	14		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja

☒ Nei

Bygningen er registrert som kontor- og administrasjonsbygning. Men er brukt som serveringstid de senere år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
26.4.2022	Steffen Gjøstøl Iversen Adriano Salvatore Navarra	Takstmann Kunde	991 08 197

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	8	413		0	360.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gomagata 17

Hjemmelshaver

Navarra Adriano Salvatore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Goma i Kristiansund. Nærhet til innfartsvei for Kristiansund sentrum, i tillegg Løkkemyra med de fleste fasiliteter. Gåavstand til butikk og kollektivtransport.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendom avsatt til forretning/kontor.

Om tomten

Støpt dekke på gateplan. Støpt trapp og rampe med rekkverk. Naturtomt på siden og på bakside.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
690 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	26.04.2022		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.04.2022	Midlertidig brukstillatelse utstedt.	Ingen	0	Nei
Eier	26.04.2022	Opplysninger mottatt på befaringsdagen.	Ingen	0	Nei
Matrikkelutskrift	27.04.2022	Mottatt på mail fra megler	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP1160>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon