

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 33: Bnr 702**
Kommune: **5403 ALTA KOMMUNE**
Adresse: **Storengveien 34, 9515 ALTA**



Dato befaring: 23.11.2020
Utskriftsdato: 27.11.2020
Oppdrag nr: 695

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Alexandersen Eiendom AS
Postboks 268, 9502 ALTA
Telefon: 922 27 635

Sertifisert takstmann:

Odd Magne Alexandersen
Telefon: 922 27 635
E-post: odd.magne@ialta.net
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Takstmannens 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/bffe5f2b-e199-49dd-bc51-ea0caa299a94>

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.

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 702
Kommune: 5403 ALTA KOMMUNE
Adresse: Storengveien 34, 9515 ALTA

Alexandersen Eiendom AS
Postboks 268, 9502 ALTA
Telefon: 922 27 635



Egne forutsetninger

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner.
Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik de framstod på befaringen.
Det var ikke adkomst til alle rom i garasjeanlegg og tak ved befaringen.

ALTA, 27.11.2020

Odd Magne Alexandersen
Telefon: 922 27 635

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Vonheim Eiendom as
Takstmann:	Odd Magne Alexandersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.11.2020. - Odd Magne Alexandersen. Tlf. 922 27 635 - Werner Vonheim.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Næringseiendom beliggende på Kronstad.
Bebyggelsen:	Kontorbygg bygget i 1980. Garasjeanlegg bygget i 1984.
Standard:	Bygningsmessig standard er som fra byggetidene. Bygningene fremstår som generelt godt vedlikeholdt.
Om tomten:	Tomta er opparbeidet med asfalt i trafikkområder/lager/parkering.
Regulering:	Reguleringsbestemmelser for Kronstad Nord av 17.10.2018.
Kommuneplan:	Kommunale arealdel for Alta datert 21.06.2011.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5403 ALTA Gnr: 33 Bnr: 702
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 759,8 m ²
Hjemmelshaver:	Vonheim Eiendom as
Adresse:	Storengveien 34

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	17.10.2008				
Tegninger					
Situasjonskart	17.11.2020				
Eiendomsverdi.no	17.11.2020				
Eier					

Bygninger på eiendommen

Kontorbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1980 Kilde: Iflg EDR

Modernisering (i 2014) Eksisterende bygningsmasse ble totalrenovert innvendig.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	509	493	493		11 stk kontorer, spiserom, butikk, verksted, kjøkken, vaskerom, 3 stk wc, lager, ganger, dusjrom, teknisk rom
Sum bygning:	509	493	493	0	

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

Garasje/lager

Bygningsdata



Byggeår: 1986 Kilde: Iflg EDR

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	1 026	990		990	Garasjer, lager, verksted
Sum bygning:	1 026	990	0	990	

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


Kommentar areal

I tillegg er det takoverbygg på 55 kvm.


Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Kontorbygg


Direkte fundamentering - Kontorbygg

Beskrivelse:	Grunnmur og ringmur i betong som antas å stå på betongsåle med utskiftede masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterligere undersøkelser kan eventuelt være en grunn undersøkelse. TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 


Drenering - Kontorbygg

Beskrivelse:	Antatt steinsatte grøfter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 2 


Yttervegger - Kontorbygg

Beskrivelse:	Bindingsverk konstruksjoner i tre, isolert med 15 cm mineralull.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 


Utvendige overflater - Kontorbygg

Beskrivelse:	Utvendig kledd med stålplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 2 


Vinduer - Kontorbygg

Beskrivelse:	Vinduer med 3 lag isolerglass og trekarmen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra at det ikke er funnet noen direkte funksjonsfeil og på generelt grunnlag. TG 2 på vinduer som ikke er skiftet. Material/symptom: Vinduene i delen som utleiesentret disponerer, er fra byggetiden.	TG: 1 

Ytterdører og porter - Kontorbygg

Beskrivelse:	Inngangsdører i aluminium og dobbel terrassedør til utvendig platt ved spiserommet. Isolert port til verksted. Ytterdører har adkomstsistem med kort.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 

Innvendige dører - Kontorbygg

Beskrivelse:	Finerte dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 

Takkonstruksjoner - Kontorbygg

Beskrivelse:	Stålplatetak, som er isolert og tekket med folie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking og membraner - Kontorbygg

Beskrivelse:	Protan takbelegg mekanisk montert. Takrenner og nedløp i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Gulvsystemer - Kontorbygg

Beskrivelse:	Betonggulv antatt isolert i henhold til byggetidens forskrifter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkkeninnredning - Kontorbygg

Beskrivelse:	Kjøkken på spiseromrom av normalt omfang, utstyrt med platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Enkel innredning på kombinert rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - Kontorbygg

Beskrivelse:	Belegg og fliser på gulvene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering. Belegg i delen til utleiesentret har TG2. Material/symptom: Belegg i del til utleiesentret er ikke renovert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Kontorbygg

Beskrivelse:	Strie på vegger og malte plater, samt glassfronter fra kontorene. Våtromsplater i dusj/garderober.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - Kontorbygg

Beskrivelse:	T-profil himlinger og malte plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS-installasjoner, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Offentlig vann og avløp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vanntrykk synes ok, ingen indikasjoner på fortetninger. Kontakt eventuelt kommune eller rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør med kamera.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Kontorbygg

Beskrivelse:	Det meste av ledningsnettet som vann og avløp er fra byggetidene og ikke nærmere vurdert.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering og alder. Vanstrykket er normalt.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kontorbygg

Beskrivelse:	Wc er utstyrt med servant og toalett.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt på generelt grunnlag.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Oppvarming med varme i gulv. 2 stk varmepumper er montert.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er i hovedsak satt ut fra alder. Noen elementer har begrenset levetid, og TG er gitt ut fra generelle vurderinger. Det er ikke registrert synlige svikt.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Ventilasjonsanlegget med varmeveksler plasser i teknisk rom. Anleggene er tilpasset byggets drift, men betjener ikke dagens lokaler til Utleiesentret.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Anleggene er ikke funksjonstestet.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elkraft, generelt - Kontorbygg

Beskrivelse:	Elanlegg tilpasset byggets drift. Anlegget er renoverert og oppgradert i 2014. Innvendig og utvendig belysning er oppgradert til LED.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg er satt ut fra generell vurdering og alder, merk at takstmann ikke er elfagmann.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Annet - Kontorbygg

Beskrivelse:	Oppgradert kabelnett for data installasjoner.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bygning, generelt - Kontorbygg


Beskrivelse:	Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Normal slitasje og elde er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke. Bygningen ble totalrenoverert innvendig i 2014, (eks delen som utleiesentret disponerer). For øvrig se beskrivelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Primære bygningsdeler, generelt - Kontorbygg


Beskrivelse:	Bærende konstruksjoner med betongsøyler og dragere.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 

Tilstandsvurdering for Garasje/lager


Direkte fundamentering - Garasje/lager

Beskrivelse:	Grunnmur i betong som antas å stå på betongsåle med utskiftede masser. Gulv på grunn, markisolert ihh til byggetidens forskrifter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterligere undersøkelser kan eventuelt være en grunn undersøkelse. TG er satt ut fra generell vurdering. Material/symptom: Gulvet har fall mot portene.	TG: 1 


Drenering - Garasje/lager

Beskrivelse:	Ukjent drenering, men trolig drenering med steinsatte grøfter. Ikke kjente kultmasser under bygningen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg er satt ut fra generell vurdering.	TG: 2 


Yttervegger - Garasje/lager

Beskrivelse:	Vegger er oppført i uisolert bindingsverk . Knevegger i murte konstruksjoner, dvs Leca.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterligere undersøkelser kan foretas med termografi. Det er ingen indikasjoner på at det er foretatt noen konstruksjonsmessige endringer på yttervegger siden bygget var nytt. Material/symptom: Leca vegger og stålplater, har en del skader.	TG: 2 


Ikke-bærende vegger - Garasje/lager

Beskrivelse:	Delevegg i Leca og lettvegger innvendig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering. Material/symptom: Veggen av Leca har en del sprekker, antas forårsaket av manglende ekspansjonsfuge mot bærende betongdrager.	TG: 2 


Utvendige overflater - Garasje/lager

Beskrivelse:	Stålplatekledning og pusset Leca.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 2 


Vinduer - Garasje/lager

Beskrivelse:	Vinduer med 2 lag isolerglass og trekarmen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra at det ikke er funnet noen direkte funksjonsfeil og på generelt grunnlag.	TG: 2 


Ytterdører og porter - Garasje/lager

Beskrivelse:	Ytterdører i tre fra byggeåret. Motorstyrte leddporter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering. Material/symptom: En port er skiftet i senere tid.	TG: 2 


Takkonstruksjoner - Garasje/lager

Beskrivelse:	Yttertak med undertak av stålplater, isolert og teknet med Protan takbelegg..	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering. Det er ikke foretatt noen utbedringer eller endringer av takkonstruksjonen.	TG: 1 


Taktekking og membraner - Garasje/lager

Beskrivelse:	Protan takbelegg mekanisk montert.. Takrenner og nedløp i stål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 


Overflater på innvendige gulv - Garasje/lager

Beskrivelse:	Betong på gulvene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 


Overflater på innvendige vegger - Garasje/lager

Beskrivelse:	Stålplater og Leca som er malt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 2 


Overflater på innvendig himling - Garasje/lager

Beskrivelse:	Stålplater i himling. Det er montert t-profil himling med overpåliggende 10 cm mineralull, i en av garasjene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 

VVS-installasjoner, generelt - Garasje/lager

Beskrivelse:	Offentlig vann og avløp. Oljeutskiller med tilkobling fra to av garasjene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vanntrykk synes ok, ingen indikasjoner på fortetninger. Kontakt eventuelt kommune eller rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør med kamera.	TG: 1 

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Garasje/lager

Beskrivelse:	Det meste av ledningsnettet som vann og avløper fra byggetiden og ikke nærmere vurdert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering og alder. Vanntrykket er normalt.	TG: 1 

Varme, generelt - Garasje/lager

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med 6 stk vifter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er i hovedsak satt ut fra alder. Noen elementer har begrenset levetid, og TG er gitt ut fra generelle vurderinger. Det er ikke registrert synlige svikt.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elkraft, generelt - Garasje/lager

Beskrivelse:	Bygningen er utstyrt med fordelerskap med automatsikringer. Det er hovedsaklig åpent anlegg. Anlegget er ikke nærmere vurdert. Anlegget har flere undermålere.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering og alder, merk at takstmann ikke er elfagmann.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bygning, generelt - Garasje/lager

Beskrivelse:	Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Normal slitasje og elde er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke. For øvrig se beskrivelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Tilstandsvurdering for Utendørs

Bearbeidet terreng, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Tomta er opparbeidet med asfaltert innkjøring/parkering. Overvannet ledes med overvannsledninger/kummer som er tilknyttet filtergrøft til terreng. Tomta er inngjerdet på tre sider.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er satt ut fra generell vurdering.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>