

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 129: Bnr 157**
Kommune: **1579 HUSTADVIKA KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringseiendom**
Adresse: **Sinagata 68, 6494 VEVANG**



Dato befaring: 22.01.2026
Utskriftsdato: 31.01.2026
Oppdrag nr: 481

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Advansia AS
Øvre veg 24, 6415 MOLDE
Telefon: 951 10 279

Sertifisert takstingeniør:

Arnt Einar Sandnes
Telefon: 951 10 279
E-post: arnt.sandnes@advansia.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Takstingeniørens rolle

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

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren 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/448d55c4-f0c4-4bfe-82f5-f5b3026e2228>

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 takstingeniørens 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 (bygningssdeler). 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 takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren 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 takstingeniørens 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

TILSTANDRAPPORT

Rapporten omhandler Sinagata 68, 6494 Vevang. Hustadvika Kommune Takstingeniør har foretatt befaringsfor eiendommen. Yttertakene er ikke besiktiget annet enn fra innside og fra bakkenivåa utvendig. Befaring innbefatter undersøkelser av alle innvendige rom, utvendige fasader og tekniske anlegg. Deler av bygningsdeler er vurdert på bakgrunn av informasjon tilsendt ifm oppdraget. Tilstandssvekkelser er angitt på grunnlag av visuelle observasjoner og stikktakninger på aktuelle overflater. Det er også foretatt sporadiske fuktmålinger med fuktindikator på gulv i næringsseksjonen. Yttertaket er besiktiget visuelt fra bakkenivå.

Det er viktig å være klar over at tilstandsrapporten er basert på en "Nivå 1", kontroll av bygningen og de ulike bygningsdelene. For bygninger eldre enn 5 år benyttes ikke tilstandsgrad 0, slik det er nevnt under generelle forutsetninger. Det sier seg selv at det er begrensede muligheter for å oppdage avvik inne i konstruksjoner, og takstmannen har ved eventuelle slike tilfeller opplyst om dette i rapporten. Dette innebærer at det kan være avvik i konstruksjonen ut fra gitt referansenivå, fordi korrekt utførelse ikke kan verifiseres eller dokumenteres. En slik kommentar som nevnt ovenfor medfører allikevel at man bør vurdere å undersøke forholdet nærmere ved å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. For denne bygningen er referansenivået oppførelsestidspunktet og det tidspunkt bygningen(e) eventuelt er påbygd, tilbygd eller renovert.

Konklusjon tilstand

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over Sinagata 68, 6494 Vevang (se egne forutsetninger). Tilstandsrapport for bygget basert på visuell befarings, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt under befaringen. Det er ikke utført destruktive inngrep eller skjulte undersøkelser utover det som fremkommer av rapporten.

Referansenivå

Bygningen er opprinnelig oppført i 1991 og har referansenivå iht. plan- og bygningslovgivning samt tekniske forskrifter som var gjeldende på oppføringsstidspunktet. Tilbygg og senere utvidelser har referansenivå fra respektive oppføringsår.

Egenskaper

Bygningen er oppført etter datidens krav, som i praksis innebærer lavere krav til isolasjon, fuktsikring, ventilasjon og tekniske installasjoner enn det som stilles etter dagens regelverk. Flere konstruksjoner og installasjoner er typiske for byggeperioden og har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid.

Sammendrag

Bygningen fremstår samlet sett som funksjonell, men med tydelige tegn til alder, slitasje og teknisk etterslep. Tilstandsregistreringen har avdekket flere forhold med behov for utbedring, særlig knyttet til fuktpåvirkning fra grunnen, gulvkonstruksjoner, dreneringsforhold, takkonstruksjon, ventilasjon samt deler av tekniske installasjoner.

Det er registrert både normale slitasjeskader og forhold som indikerer langvarig fuktbelastning, herunder synlige fuktskader, biologisk vekst og forhøyede fuktverdier i gulv på grunn. Videre er det avdekket forhold som kan medføre risiko for skjulte skader, blant annet begrenset lufting i yttervegger og uisolerte ventilasjonskanaler på kaldt loft.

Tekniske anlegg, herunder VVS-, ventilasjons-, varme-, elektro- og brannsikringsanlegg, fremstår med varierende alder og dokumentasjonsgrad. Flere anlegg bør gjennomgås av fagkyndige for vurdering av funksjon, sikkerhet og videre bruk.

Samlet vurdert må det påregnes behov for vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle utskiftninger av bygningsdeler og tekniske installasjoner ved videre bruk av bygningen. Tiltak bør vurderes i sammenheng med byggets fremtidige bruk, krav til funksjonalitet og gjeldende regelverk.

MOLDE, 31.01.2026



Arnt Einar Sandnes
Ingeniør/Takstingeniør
Telefon: 951 10 279

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	COOP Nordvest SA
Takstingeniør:	Arnt Einar Sandnes
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.01.2026. - Arnt Einar Sandnes. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 95110279 - COOP Nordvest SA v/ Finn Dyb-Sandnes. Eiendomsjef. Tlf. 90928932

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Beliggenhet:	Sinagata 68, 6494 Vevang har en god beliggenhet i Hustadvika Kommune. Området har vært et sentralt område for boliger kolonialhandel. Tomten og eiendommen har gode adkomst- og biloppstillingsmuligheter på egen tomt.
Bebyggelsen:	Eiendommen ligger i Sinagata 68 på Vevang i Hustadvika kommune. Området har tradisjonelt vært et område for boliger og mindre næringsbygg. Beliggenheten har tilfredsstillende tilgjengelighet via offentlig vegnett. Tomten er romslig og eiendommen har gode adkomst- og biloppstillingsmuligheter på egen grunn, noe som gir funksjonelle forhold for både næringsbruk og alternativ utnyttelse.
Standard:	Normalt god standard, men med en del etterhengende vedlikehold.
Om tomten:	Tomt er i all hovedsak fullt opparbeidet med asfalterte trafikkarealer. Tilstøtende arealer med trafikkarealer og parkeringsplasser med asfalterte arealer.
Regulering:	Eiendommen er beliggende i område som er omfattet av kommuneplanens arealdel for Hustadvika kommune. For området gjelder Kommuneplan for Eide 20042016, vedtatt av kommunestyret 21.06.2005, med senere kommunesammenslåing uten at dette endrer planstatus for eiendommen slik vi kjenner til. I kommuneplanen er området i hovedsak avsatt til utbyggingsformål, med etablert bruk til bolig- og næringsformål, herunder lokal handel. Eksisterende bruk av eiendommen vurderes å være i samsvar med overordnet arealformål. Det er ikke kjent at eiendommen er omfattet av egen detaljreguleringsplan som fraviker kommuneplanens bestemmelser. Endret eller ny bruk av eiendommen vil kunne utløse krav om nærmere planavklaring og eventuelle søknader etter plan- og bygningsloven.
Adkomstvei:	Fra offentlige gater. Eiendommen ligger nord/øst for Farstadvegen
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsnett.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1579 HUSTADVIKA Gnr: 129 Bnr: 157
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 499 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Vevang Eiendom AS
Adresse:	Sinagata 68, 6494 VEVANG

Andelsobjekt

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	22.01.2026		Innhentet		
Egen bilder og notater fra befaringsstidspunkt	22.01.2026		Innhentet		
1475 Coop Marked Vevang innredning17.03.09	17.03.2009		Fremvist		
Gjensidige oversikt eiendom Vevang 2026	31.12.2025		Fremvist		

grunnboksutskrift_1579_129_157_0_0	13.01.2026		Fremvist		
Kommuneplan og regulering		Hustadvika Kommune	Innhentet		
Tegning detaljprosjektering nødbelysning 2022 m notat Vevang		Skisse fra installering av rømningslys	Fremvist		
AA20-9162 Coop Nordvest Coop Vevang sap nr 1475 service apri	21.04.2020		Fremvist		
AA24-9162 Coop Vevang Marked SAP 147500 Sinagata 68	18.03.2024		Fremvist		

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 93644370. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 3 000 000. Årlig premie: Kr. 8 460. Gjelder fra 31. Desember 2025.

Bygninger på eiendommen

Næringsareal

Bygningsdata



Byggeår: 1991 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse: Kolonialhandel
Tilbygg Tilbygg - Inngangsparti

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	386	364		364	Salgslokaler, lager, kontorer, tekniskrom, kjøkken/spiserom, garderober, toaletter
Sum bygning:	386	364	0	364	

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

Kommentar areal

Arealet er ikke relevant for tilstandsvurderingene. Areal er oppmålt på stedet. Bra er oppmålt. BTA er beregnet med en gjennomsnittlig tykkelse på ytterveggene med 250cm.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsareal

Grunn og fundamenter, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på betongfundamenter, antatt etablert på fjell og morene. Fundamenteringsløsningen vurderes å være typisk for byggeperioden og områdets grunnforhold. Det er ikke utført grunnundersøkelser i forbindelse med denne vurderingen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke observert synlige tegn til setninger, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i fundamenteringen på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll.	TG: 2 

Gulv på grunn - Næringsareal

Beskrivelse:	Gulv er utført som betongdekke på grunn, med overliggende belegg og overflater tilpasset tidligere næringsbruk. Det er etablert sluk i enkelte rom. Gulvoverflatene fremstår med slitasje, lokale skader, åpne skjøter og hulltaking. I enkelte områder er overflater fjernet, med eksponert underlag og konstruksjon. Det er utført fuktmålinger i gulv på grunn og tilstøtende konstruksjoner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er målt høye fuktverdier i gulv på grunn. Videre er det observert synlige fuktskader, misfarging og biologisk vekst i tilstøtende vegg- og gulvkonstruksjoner. Forholdene indikerer langvarig fuktpåvirkning fra grunnen, i tillegg til påvirkning fra tidligere kjøle- og fryserom som har vært etablert i bygningen. Gulvkonstruksjonen vurderes å være typisk for byggeperioden, men oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring. Åpne konstruksjoner og skadede overflater øker risikoen for videre fuktpåvirkning, luktproblematikk og redusert bruksegnethet. Ved videre bruk av bygningen må det påregnes nærmere undersøkelser og tiltak knyttet til gulvkonstruksjonen, herunder forbedret fuktsikring og eventuell utskifting. Eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med dreneringsforhold og planlagt bruk av bygningen.	TG: 2 

Drenering - Næringsareal

Beskrivelse:	Dreneringen er vurdert samlet for bygningsmassen og antas å ha tilnærmet lik utførelse. Dreneringsløsningen består i hovedsak av tilbakefylte masser rundt fundamenter og murer mot terreng. For bygningen antas drensledninger å være utført i plastmaterialer. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er målt forhøyet fukt i gulv på grunn. Forholdet kan indikere at dreneringsfunksjonen er redusert. Dreneringens funksjon er ikke verifisert utover visuell kontroll. Nærmere undersøkelser av drenering og grunnforhold anbefales vurdert, avhengig av planlagt videre bruk av bygningen.	TG: 3 

Yttervegger - Næringsareal

Beskrivelse:	Yttervegger er utført i isolert bindingsverkskonstruksjon. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med fasadeplater med stein-/pusstruktur. I møne- og gavlpertier er det benyttet liggende trekledning. Overflater fremstår generelt som ensartede og av relativt god kvalitet. Det er registrert vertikale plateskjøter i fasaden. Enkelte skjøter fremstår åpne. Det er montert lufteluker og tekniske gjennomføringer i ytterveggene. Overgang mellom yttervegg, gesims og takfot er utført med beslag og utvendig trekledning.	
--------------	---	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterveggene fremstår som typiske for byggeperioden og opprinnelig næringsbruk. Fasadeplatene vurderes å ha tilfredsstillende funksjon, men åpne plateskjøter og detaljer i utførelsen kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid dersom de ikke er korrekt tett eller vedlikeholdt. Det er registrert at luftingen bak ytterveggenes kledning er utilstrekkelig. Forholdet kan redusere konstruksjonens evne til uttørring og øker risikoen for fuktakkumulering i veggkonstruksjonen. Skjulte forhold bak kledningen, herunder fuktskader og nedbrytning av materialer, kan derfor ikke utelukkes. Det er observert normal vær- og aldersrelatert slitasje på fasaden. Det er ikke registrert omfattende synlige skader på befaringstidspunktet, men sårbare detaljer rundt skjøter, gjennomføringer og overganger bør følges opp. Ved videre bruk bør vedlikehold og eventuelle utbedringer vurderes, særlig i sammenheng med øvrige registrerte fuktforhold i bygningen.	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Bærende innervegger - Næringsareal

Beskrivelse:	Bærende innervegger er hovedsakelig utført i trebasert bindingsverkskonstruksjon. Veggene fungerer som del av bygningens bæresystem og understøtter takkonstruksjonen. Overflater er kledd med plater tilpasset tidligere næringsbruk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bærende innervegger fremstår som funksjonelle, og det er ikke observert synlige tegn til deformasjoner, setninger eller konstruktiv svikt på befaringstidspunktet. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflater. Vurderingen er basert på visuell kontroll. Skjulte forhold i konstruksjonene kan ikke utelukkes, særlig i tilstøtende konstruksjoner der det er registrert fuktpåvirkning i gulv og yttervegger.	TG: 2 

Utvendige overflater - Næringsareal

Beskrivelse:	Utvendige overflater består i hovedsak av fasadeplater montert på isolert bindingsverk. I møneområder er det utført liggende trekledning. Overflatene er tilpasset næringsbygg og fremstår med relativt ensartet utførelse rundt bygningen. Gesims, vindskier og øvrige bygningsdetaljer er hovedsakelig utført i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendige overflater fremstår med normal vær- og aldersrelatert slitasje. Det er registrert misfarging, smussavleiringer og lokale slitasjeskader på fasadeplater og kledning, særlig i områder utsatt for værpåvirkning og sprut fra terreng. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutte tiltak, men videre vedlikehold må påregnes. Skjulte forhold bak fasadeplater og kledning kan ikke vurderes nærmere uten inngrep. Innfesting av fasadeplater er utilstrekkelig flere steder og utbedringer anbefales. Ved fremtidig rehabilitering eller bruksendring bør overflater vurderes i sammenheng med kontroll av underliggende konstruksjoner og lufting.	TG: 2 

Vinduer - Næringsareal

Beskrivelse:	Vinduer er i hovedsak utført med isolerglass, fabrikat Sanko, med rammer og karmen i aluminium. Det er i tillegg registrert enkelte vinduer av nyere type, som fremstår å være produsert i Sveits. Disse har ikke synlig datostempling, men vurderes ut fra utførelse å være montert rundt år 2000. Vinduernes alder vurderes derfor å være varierende. Det er ikke montert utvendig solskjerming på bygget. Antatt teknisk levetid for isolerglass er ca. 2530 år, avhengig av kvalitet, belastning og vedlikehold.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert normal elde- og bruksslitasje på vinduer. For isolerglass som nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid, må det påregnes redusert isolerende effekt. Risiko for punktering av isolerglass kan ikke utelukkes. Manglende utvendig solskjerming kan medføre økt solbelastning og oppvarming av innvendige arealer, noe som kan påvirke brukskomfort og energiforbruk. Videre oppfølging og eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med bygningens energistandard og planlagt bruk. Utskifting av eldre vinduer må påregnes over tid.	TG: 2 

Ytterdører og porter - Næringsareal

Beskrivelse:	Ytterdører er i hovedsak utført i aluminium med isolerglass, herunder hovedinngangspartier med automatiske skyvedører. Dørene fremstår som tilpasset næringsbruk. Bygningen er også utstyrt med isolert leddport i stål/aluminium, levert av Windsor Door AS. Porten er motorisert og har tilhørende styringsenhet. Det er registrert serviceetikett som indikerer utført vedlikehold i nyere tid.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert normal elde- og bruksslitasje på ytterdører og porter, sett i forhold til alder og bruk. Enkelte glassfelt i ytterdører fremstår med misfarging/punktering, noe som indikerer redusert funksjon i isolerglass. Dette har i hovedsak estetisk betydning, men også innebære redusert isolerende effekt. Port fremstår funksjonell ved befaringstidspunktet. Videre drift forutsetter jevnlig ettersyn og vedlikehold av mekaniske og elektriske komponenter. Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikeholds- og eventuelle utskiftingsbehov over tid. Registrert treffskader i overflater. Ikke vurdert å ha konsekvens for funksjon. Tiltak bør vurderes i sammenheng med bygningens videre bruk og krav til funksjonalitet, sikkerhet og energieffektivitet.	TG: 2 

Innvendige dører - Næringsareal

Beskrivelse:	Innvendige dører er i hovedsak utført som slette tredører i karm av tre. Det er registrert både enkle slagdører og doble dører, enkelte med innfelte glassfelt. Dørene fremstår som tilpasset næringsbruk, herunder tidligere butikk- og lagerfunksjoner. Enkelte dører har påmonterte sparkebeslag og sikkerhets-/funksjonsbeslag.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert normal elde- og bruksslitasje på innvendige dører, herunder merker, slitasje i overflater og noe skjevhet i enkelte dørblad og karmen. Enkelte dører fremstår med skader i glassfelt og midlertidige reparasjoner, noe som reduserer både estetisk kvalitet og funksjonalitet. Funksjonen vurderes som tilfredsstillende for videre bruk, men utskifting eller oppgradering av enkelte dører må påregnes, særlig dersom bygningen skal tilpasses ny bruk eller høyere krav til standard, sikkerhet eller brannklassifisering.	TG: 2 

Takkonstruksjoner - Næringsareal

Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er utført med fagverkstakstoler for hovedbygningen og sperrekonstruksjon for tilbygg. Loftet er utført som kaldt loft med isolasjon lagt på himling. Konstruksjonen er opprinnelig fra 1991. Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen og isolasjonen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert to mindre, men aktive lekkasjer i takkonstruksjonen. Det er observert fuktmerker i isolasjonen samt utsatt bølter, som indikerer pågående fuktinntrengning. Forholdet innebærer risiko for videre fuktskader i konstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det er ikke montert snøfangere på taket. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras mot tilstøtende arealer og er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav der slike forhold gjør seg gjeldende. Utbedringer av lekkasjepunktene er påkrevd. Videre bør berørt isolasjon kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes. Skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner er ikke registrert, men kan ikke utelukkes.	TG: 2 

Taktekking og membraner - Næringsareal

Beskrivelse:	Hovedtaket er tekket med betongtakstein. Undertak og sløyfe-/lekteløsning er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert. Tilbygg er tekket med papptekking på takflate. Takflater har gjennomføringer og avslutninger mot gesims samt overgang mellom hovedtak og tilbygg. Takrenner og nedløp er etablert langs takfot.	
--------------	---	--

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet teknisk levetid for betongtakstein og papptekking/membranløsninger er normalt i størrelsesorden 3035 år, avhengig av utførelse, belastning og vedlikehold. Med byggets alder vurderes taktekking og membran å være ved eller over forventet levetid. Det er registrert aktive lekkasjer i takkonstruksjonen, noe som indikerer svikt i taktekkingen og/eller membranløsningene. Forholdet kan ha sammenheng med alder, slitasje og sårbare detaljer rundt gjennomføringer og overganger mellom ulike takflater. Videre er det ikke montert snøfangere på taket. Manglende snøfangere kan innebære økt risiko for snø- og isras mot tilstøtende arealer, og er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Utbedringer av taktekking er påkrevd. Det bør påregnes nærmere undersøkelser for å avdekke omfang av skader og behov for utskifting eller oppgradering. Eventuelle tiltak bør utføres i sammenheng med utbedring av registrerte lekkasjer i takkonstruksjonen.	TG: 3 
---------------------------------------	---	--

Utvendige beslag - Næringsareal

Beskrivelse:	Stålbslag i all hovedsak lakkert/malt og/eller plastisolbelagt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal værslitasje ut fra alder.	TG: 2 

Kjøkkeninnredning - Næringsareal

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredningen fremstår som enkel og funksjonell, bestående av underskap, overskap, benkeplate med nedfelt vask samt tilhørende armatur. Innredningen er av eldre dato og preges av slitasje, merker etter bruk og lokal misfarging. Det er begrenset med benkeplass og lagringsmuligheter. Overflater fremstår generelt uten moderne fuktsikring, og det er synlige merker etter tidligere bruk rundt vask og benkeplate.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen vurderes å ha overskredet normal forventet brukstid. Slitasje og alder tilsier redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Det er økt risiko for fuktbelastning i skap og tilstøtende konstruksjoner, særlig rundt vaskesonen. Ved videre bruk av bygningen må det påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, spesielt dersom rommet skal benyttes til varig opphold eller arbeidsformål med krav til hygienisk standard.	TG: 3 

Overflater på innvendige gulv - Næringsareal

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater består av en kombinasjon av beleg, fliser og malt/ubehandlet betong, tilpasset byggets tidligere bruk som butikklokale og tilhørende lager- og tekniske arealer. Utførelsen varierer mellom ulike rom og soner. Enkelte områder fremstår med åpne eller delvis skadde overflater som følge av at kjøle- og fryserom er demontert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert normal elde- og bruksslitasje på gulvoverflater. I enkelte områder er det registrert slitasje, skader og misfarging som indikerer langvarig bruk og begrenset vedlikehold. Åpne og skadde overflater kan bidra til redusert bruksegnethet og økt risiko for videre slitasje. Med bakgrunn i tidligere registrerte fuktforhold i gulv på grunn, må gulvoverflater også vurderes i sammenheng med underliggende konstruksjoner. Ved videre bruk eller endret bruk av bygningen må det påregnes oppgradering eller utskifting av gulvoverflater.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - Næringsareal

Beskrivelse:	Innvendige veggoverflater er i hovedsak utført med malte plater, systemvegger og panelplater, tilpasset byggets tidligere bruk som butikklokale, lager og tilhørende funksjoner. Utførelsen varierer mellom ulike rom og arealer. Enkelte vegger har tekniske gjennomføringer og synlige installasjoner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert normal elde- og bruksslitasje på veggoverflater. Det er observert merker, hull etter innfestinger, misfarging og lokale skader i overflater, særlig i områder med høy bruk eller tidligere tekniske installasjoner. I enkelte rom er det registrert fukt- og slitasjerelaterte skader på veggoverflater. Videre tiltak må vurderes i sammenheng med byggets generelle vedlikeholdsstatus og planlagt bruk. Oppgradering eller utskifting av overflater må påregnes. Stedvis er tiltak påkrevd. TG3.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Næringsareal

Beskrivelse:	Innvendige himlinger består hovedsakelig av systemhimlinger og platehimlinger, stedvis med integrerte armaturer, ventilasjonskomponenter og tekniske føringer. Overflatene fremstår med generell slitasje, misfarging og merker etter tidligere installasjoner. Det er registrert deformasjoner, nedbøyninger og åpninger i platehimlinger, samt lokale skader rundt gjennomføringer og armaturer. Flere steder er det synlige fuktmerker og misfarging i himlingsplater, særlig i områder med kjent fuktproblematikk. Enkelte himlingsplater fremstår løse eller skadet, og det er tegn til tidligere demontering og mangelfull reetablering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingene vurderes samlet sett å være i varierende, men overordnet dårlig teknisk tilstand. Påviste fuktmerker, misfarging og deformasjoner indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Risiko for skjulte skader i overliggende konstruksjoner og tekniske installasjoner kan ikke utelukkes. For å sikre tilfredsstillende teknisk tilstand og inneklima må det påregnes tiltak, herunder demontering av eksisterende himlinger, kontroll av bakenforliggende konstruksjoner og etablering av nye, funksjonelle himlingssystemer tilpasset byggets videre bruk.	TG: 3 

VVS-installasjoner, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Bygningen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Hovedinntak for vann er plassert i lagerareal, og det er installert vannmåler. Vannrør er i hovedsak utført i kobber. VVS-installasjonene består videre av vann- og avløpsledninger, sanitærutstyr og varmtvannsbereder. Installasjonene fremstår som typiske for byggeperioden, med enkelte senere tilpasninger. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjoner, med synlige installasjoner i tekniske rom og våtsoner.		
	VVS-installasjoner generelt		VVS-installasjoner generelt
	VVS-installasjoner generelt		VVS-installasjoner generelt

	VVS-installasjoner generelt		VVS-installasjoner generelt
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	VVS-installasjonene fremstår generelt som funksjonelle, men med alder og standard som tilsier normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Utførelse med kobberør vurderes som vanlig for perioden. Skjulte rørføringer er ikke inspisert, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. Ved videre eller endret bruk av bygningen må det påregnes nærmere kontroll, samt eventuell oppgradering eller utskifting av deler av VVS-installasjonene for å tilfredsstille dagens krav og bruksforutsetninger.		TG: 2 

Varme, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Bygningen er oppvarmet med enkle varmeløsninger, hovedsakelig basert på elektriske varmekilder. Det er installert luft-til-luft varmepumpe, med innedel plassert i oppholdsareal og utedel montert utvendig på bygningen. Service- og kontrollrapport fra 2024 dokumenterer at varmepumpen er i drift og har vært gjenstand for periodisk kontroll og vedlikehold. Anlegget benytter kuldemedium R410A. Øvrig dokumentasjon på prosjektering, dimensjonering og samlet varmeløsning foreligger ikke.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmeanlegget vurderes som funksjonelt, men med begrenset kapasitet og energieffektivitet sett opp mot dagens krav. Luft-til-luft varmepumpe gir i hovedsak lokal oppvarming og vurderes ikke å dekke hele bygningen tilfredsstillende. Ved videre eller endret bruk av bygningen må varmebehov vurderes på nytt. Det må påregnes oppgradering eller etablering av mer hensiktsmessig varmeløsning tilpasset bygningens planlagte bruk.

TG: 2


Brannslukking, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Bygget har ikke montert brannalarmanlegg. Bygningen er utstyrt med manuelt brannslukningsutstyr i form av håndslukkere. Slukningsutstyret er plassert i tilknytning til fellesarealer og arbeidsområder, tilpasset byggets tidligere bruk som næringsbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon på type, alder eller servicehistorikk for slukningsutstyret.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brannslukningsutstyret vurderes å være av enkel karakter. Det er registrert at orienteringsplaner for brannvesen mangler. Det er utplassert godkjente slukkemidler i arealene. Funksjon, dekning og samsvar med gjeldende krav er imidlertid ikke verifisert. Tiltak er påkrevd for å oppnå et tilfredsstillende brannslukningsanlegg for bygget, tilpasset dagens krav og planlagt videre bruk.

TG: 3


Luftbehandling, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Det foreligger ikke tilgjengelig prosjekterings- eller FDV-dokumentasjon for ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsløsningen fremstår som et enkelt mekanisk anlegg med synlige/opplagte kanalføringer. Anlegget er basert på mekanisk avtrekk med trinnstyring. Det er ikke dokumentert om anlegget har varmegjenvinning. På kaldt loft er det observert uisolerte ventilasjonskanaler. Tidligere service rapport (2020) beskriver ventilasjonsanlegget med flere tekniske avvik og mangler, og det anbefales utskifting av aggregat, kanaler og ventiler. Senere service (2024) viser at deler av anlegget fortsatt er i drift, men med vedlikeholdsbehov.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til ventilasjonsanleggets funksjon, kapasitet og samsvar med gjeldende krav. Tidligere service rapporter beskriver omfattende tekniske mangler og redusert funksjonalitet. Anlegget vurderes som teknisk utdatert. Uisolerte ventilasjonskanaler på kaldt loft innebærer risiko for kondens og fuktrelaterte skader. Det er videre usikkerhet knyttet til luftskifte, energieffektivitet og eventuell varmegjenvinning, og anlegget vurderes ikke egnet for tilpasning til ny bruk av bygningen. Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet ut i sin helhet. Nytt anlegg bør prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og tilpasses bygningens planlagte bruk.	TG: 3 

Elkraft, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Bygget har et elektrisk anlegg som i hovedsak er etablert ved oppføringen, med enkelte senere oppgraderinger og suppleringer. Det foreligger hovedtavle og undertavler med kursfortegnelse. Anlegget forsyner blant annet belysning, stikkontakter, ventilasjon, kjøle- og fryseinstallasjoner samt tekniske installasjoner. Det er observert både eldre og nyere komponenter i anlegget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men preges av alder og varierende utførelse. Hoveddelene er fra oppføringsåret, og det er uklart i hvilken grad anlegget er tilpasset dagens krav til belastning, sikkerhet og dokumentasjon. Det anbefales at hele elanlegget gjennomgås og kontrolleres av autorisert elektroinstallatør, herunder kontroll av vern, jordingsforhold, kursoppsett og dokumentasjon. Generelt bør det påregnes behov for oppgradering og tilpasning, særlig ved endret eller videre bruk av bygget. Tilstandsgrad er ikke fastsatt av takstingeniør.	

Elkraftfordeling til alminnelig forbruk - Næringsareal

Beskrivelse:	Hovedtavle og sikringer for kurser til arealer i bygget er plassert i lager og tekniskrom. Meste av utstyr fra byggeåret. I hovedsak sikret med eldre automatsikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er i hovedsak fra oppføringsåret. Det elektriske anlegget bør gjennomgås og kontrolleres av fagfolk for generell kontroll, minst hvert 10 år. Det er flere steder ledninger og koblingspunkter som er frakoblet. Om disse er frakoblet er mer usikkert. Tiltak er påregnelig. Tilstandsgrad er ikke satt av takstmann.	TG: 3 

Belysningsutstyr - Næringsareal

Beskrivelse:	I hovedsak er det for næringsarealene eldre lysrørarmaturer. Noen montert i himlinger og noen hengende armaturer i salgslokalene. Det er en god del faste lyskilder i huset samt utv.belysning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I forhold til energibruk, levetid og lysforhold anbefales utskifting av eldre armaturer til nye med LED-lyskilder. For boligen er det påregnelig med oppfattende oppgradering. Utskifting av eldre armaturer bør inngå i fremtidig i renovering og vedlikeholdsplan/periodisk vedlikehold. Eldre armaturer og lamper mv får TG2 ut fra alder og generell vurdering.	TG: 2 

Tele og automatisering, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Det er montert kablet data/tele spredenett i deler av bygningen med tilhørende datarack- skap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget har vært tilpasset leietakere og ikke nærmere vurdert av takstmann. Opplegg for WIFI. Vurdert å være mangelfullt.

Innredning og garnityr for våtrom - Næringsareal

Beskrivelse:	Bygningen er utstyrt med enkle VVS-installasjoner bestående av servant med blandebatteri, utslagsvask i stål, WC samt bereder for tappevann. Kjøkken-/pauseromdel har enkel kjøkkeninnredning med oppvaskkum og tilkobling til vann og avløp. Sanitærutstyr og rørinstallasjoner fremstår som funksjonelle, men av varierende alder. Synlige rørføringer er hovedsakelig utført med plast- og metallrør, delvis uten innkassing. Varmtvannsbereider er eldre modell, med begrenset dokumentasjon på alder og servicehistorikk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Installeringene fremstår som enkle og funksjonelle, men preget av normal bruksslitasje og alder. Det er registrert overflateslitasje, misfarging og enkelte fuktrelaterte merker i tilknytning til sanitærutstyr og gulv/veggflater. Teknisk standard vurderes å være under dagens krav og forventninger for ny bruk. For videre bruk av bygget må det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av VVS-installasjonene, herunder bereder og sanitærutstyr. Skjulte feil eller svakheter i røranlegg kan ikke utelukkes, og nærmere undersøkelser anbefales ved endret bruk eller ombygging.

TG: 2



Utendørs, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Rundt bygningen er tomteareal opparbeidet med asfalterte trafikkarealer samt mindre avgrensede plenarealer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje på uteareal og med påregnelig løpende vedlikehold. Ikke nærmere vurdert. Det er opparbeidet tømme plass for kjemikalietoaltter på nordsiden av eiendommen. Dette anlegget er ikke nærmere undersøkt av takstmann. Funksjon er ikke kjent og det anbefales nærmere undersøkelser.

TG: 2



Bygning, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er utført med fagverkstakstoler for hovedbygningen og sperrekonstruksjon for tilbygg. Konstruksjonene er opprinnelig fra 1991, mens tilbygget er av nyere dato. Hovedtaket er teknet med betongtakstein, mens tilbygg er teknet med papptekking. Yttervegger er utført i isolert bindingsverkskonstruksjon. Utvendig er veggene kledd med fasadeplater, med liggende trekledning i mønepartier. Vinduer i yttervegger har rammer og karmen i aluminium, samt enkelte vinduer i PVC. Vinduene har varierende alder. Utvendige dører er hovedsakelig utført i aluminium. Det er montert isolert stålport i aluminium av nyere dato. Hovedinngang til tidligere butikkarealer er utført med aluminiumspartier og isolerglass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonsløsninger og materialvalg fremstår som typiske for byggeperioden og tilpasset opprinnelig næringsbruk. Yttervegger og fasadeelementer fremstår visuelt i god stand og av tilfredsstillende kvalitet. Tak- og takkonstruksjoner vurderes som funksjonelle, men alder tilsier at enkelte bygningsdeler har begrenset restlevetid. Varierende alder på vinduer og dører gir ulik teknisk standard og energitettelse. Bygningens konstruksjoner og hovedkomponenter fremstår samlet sett som funksjonelle, med behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger avhengig av videre bruk. Nærmere vurderinger er gitt under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Matrikkel: Gnr 129: Bnr 157
Kommune: 1579 HUSTADVIKA KOMMUNE
Adresse: Sinagata 68, 6494 VEVANG

Advansia AS
Øvre veg 24, 6415 MOLDE
Telefon: 951 10 279



Primære bygningsdeler, generelt - Næringsareal

Beskrivelse:	Primære bygningsdeler omfatter bygningens bærende og klimaskjermende konstruksjoner, herunder grunn og fundamenter, bæresystem, yttervegger, takkonstruksjon og taktekking. Disse bygningsdelene har avgjørende betydning for bygningens stabilitet, tetthet og varighet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De primære bygningsdelene er vurdert på bakgrunn av visuell befarings og tilgjengelig informasjon. Vurderingene er gjort i henhold til prinsippene i NS 3424. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og eventuelle skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Nærmere vurderinger av tilstand fremgår under de enkelte bygningsdelene.	

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



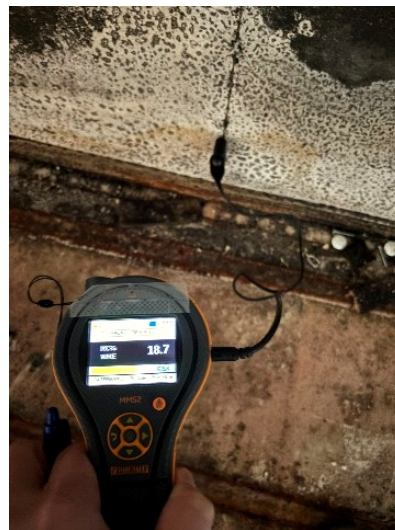
Håndslukker montert i lokalene



Håndslukker montert i lokalene



Innedeler for varmepumpe (luft/luft)



Innvendig fuktmåling



Innvendig fuktmåling



Bilder fra kaldloft - tilkomst med loftstige



Utedel for varmepumpe



Oversikt tilbyg inngangsparti