

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 91: Bnr 16 (snr: 6)**
Kommune: **3803 TØNSBERG KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsseksjonen**
Adresse: **Basbergveien 160, 3114 TØNSBERG**



Dato befaring: 24.09.2021
Utskriftsdato: 27.09.2021
Oppdrag nr: 1221

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Metiri 2 AS
Ramberg Terrasse 9, 3128 NØTTERØY
Telefon: 906 87 327

Sertifisert takstmann:

Arvid Lysgård
Telefon: 906 87 327
E-post: arvid@metiri.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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/personvernerklæring/>

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/ae9b8591-183c-46ca-b1f8-2ac2fbcf0a41>

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 (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 takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

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

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

Egne forutsetninger

Næringsseksjonen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Dette er en næringsseksjonen som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Oppdraget er utført av en uavhengig NTF- takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler NTF har fastsatt for medlemmene.

Konklusjon tilstand

Rapporten omhandler en mindre næringsseksjon, organisert i et sameie, med antatt opprinnelse fra 1950 tallet. Bygget er oppført i betong og tre over grunnmur i betong.

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Det antas at takteking, stålplater på yttervegger, vinduer og ytterdører o.l. ble oppgradert fra tidlig 1990 tallet. Innvendige overflater, kjøkken og bad er også antatt fra tidlig 1990 tallet. På bad er det blant annet observert sprekker og riss i fliser og fuger og det er motfall til sluk. I kjeller er det noe fukt i gulv og vegger, og selger opplyser at det renner noe vann fra eldre stålrør ved kraftig regn og snøsmelting. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er et eldre bygg, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. De bygningsdeler som har alder utover hva levetidbetraktninger i rapporten viser, er påregnelig svekket.

Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

NØTTERØY, 27.09.2021

Arvid Lysgård
Telefon: 906 87 327

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Rørleggermester Freddy Thorbjørnsen AS, ved Freddy Thorbjørnsen
Takstmann:	Arvid Lysgård
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.09.2021. - Arvid Lysgård. Tlf. 906 87 327

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringsseksjonen
Referansenivå	Referansenivå for eiendommen vurderes til å være byggeår med de lover og forskrifter som gjaldt på søknadstidspunktet for bygningen, samt god håndverksmessig skikk på oppføringstidspunktet.
Andre forhold:	Alle offentlige opplysninger og dokumenter innhentes av megler.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3803 TØNSBERG Gnr: 91 Bnr: 16 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Rørleggermester Freddy Thorbjørnsen AS
Adresse:	Basbergveien 160, 3114 TØNSBERG

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2021		Fremvist	3	

Bygninger på eiendommen

Kontorseksjon

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Nøyaktig byggeår er ukjent, men eiendommen har opprinnelse fra antatt 1950 tallet.
Anvendelse:	Kontor

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	16	14		14	
1. etasje	26	24	24		
Sum bygning:	42	38	24	14	

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

Kommentar areal	
I kjeller er det plassert en kompressor, denne tilhører annen nærliggende seksjon.	

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Kontorseksjon

Grunn og fundamenter, generelt - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser på befaringsdagen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile. Antatt normal levetid / tid for reparasjon/ompudding for grunnmur / sokkel er 10 - 40 år. Antatt normal levetid / tid for reparasjon/ompudding for grunnmur / sokkel plasstøpt betong er 15 - 40 år.	TG: 1 

Vegger mot grunn - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Grunnmur oppført i støpt betong. Det er tilgang til kjeller fra utvendig ståldør. I kjeller er det plassert en kompressor, denne tilhører annen nærliggende seksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt. Ellers er det på befaringsdagen ikke observert sprekker eller tegn til setninger. Antatt normal levetid / tid for reparasjon/ompudding for grunnmur / sokkel er 10 - 40 år. Antatt normal levetid / tid for reparasjon/ompudding for grunnmur / sokkel plasstøpt betong er 15 - 40 år.	TG: 2 

Drenering - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Drenering antatt fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Selger opplyser at det ved kraftig nedbør og snøsmelting kommer noe vann fra noe eldre stålrør i kjeller. Ellers antas det at drenering ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er også påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med vann fra stålrør og noe fukt i vegger og gulv i kjeller. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da den antatte levetiden er oppbrukt. Som en del av det normale vedlikeholdet bør det påregnes gjennomspyling av drenerør tidvis.	TG: 2 

Yttervegger - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Bygget er antatt oppført med bindingsverk, utvendig tekket med plastbelagte stålplater, av eldre dato.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendige fasader bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er observert noe bulker, skader og misfargede stålplater. Vask, vedlikehold og stedvise utskiftninger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Antatt normal levetid for stålplater med plastbelegg er 30-50 år. Antatt normal levetid for bindverk i tre er 40-60 år. Antatt normal levetid for pussede fasader er 10-40 år.	TG: 2 

Vinduer - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass i trekarmer, antatt fra tidlig 2000 tallet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er normalt vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år	TG: 2 

Ytterdører og porter - Kontorseksjon

Beskrivelse:	I 1. etg. er det inngangsdør i aluminium, antatt fra tidlig 2000 tallet. I kjeller er det en gammel dør i stål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ståldør i kjeller bærer preg av elde og slitasje, og døren og lukkemekanisme går tregt. Dette bør påregnes utbedret. På ytterdør i 1. etg. er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.	TG: 2 

Takkonstruksjoner - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Svakt skrånende takkonstruksjon. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke observert luftespalter e.l. i overgang takkonstruksjoner og vegger, og det antas at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig ventilert. Dette kan føre til fukt- og kondensskader. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til skader. Det opplyses på generelt grunnlag at svakt skrånende takkonstruksjoner med underliggende bebygd areal er en risikokonstruksjon med hensyn til vannlekkasjer o.l. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og ettersyn at taktakking.	TG: 2 

Taktekking og membraner - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Taktekking med takpapp av eldre dato. Taktekking er vurdert fra stige.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekking bærer preg av elde og slitasje, samt at det er noe mosedannelse på tak. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da den antatte levetiden er oppbrukt. Utskiftning av taktekking bør påregnes innen rimelig tid. Antatt normal levetid for papptekking er 10-30år. Antatt normal levetid for gesims-takbeslag er 15-35 år.	TG: 2 

Utvendige beslag - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., av eldre dato.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er stedvis noe avskalling av plastbelegg og tegn til rustdannelse. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	TG: 2 

Frittbærende dekker - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Etasjeskillere i betong e.l. På bad er det antatt etasjeskillere i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert skjevheter stedvis, kan vurderes til å være normalt tatt byggeår i betraktning. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.	TG: 2 

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Vannrør med inntak i kobber. Det er kobberrør i bygget. Avløpsrør i soil og plast, opplyst offentlig tilknyttet. Det er felles forbruksvann, varmtvann, vannmåler o.l. med de andre næringsseksjon. Stoppekran, varmtvannsbereder o.l. er plassert i en annen seksjon, og er derfor ikke vurdert. Alder på VVS- anlegget er ukjent, men VVS -anlegget er antatt av eldre dato/byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er på befaringsdagen ikke påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Antatt normal levetid for blandebatteri o.l. er 10-25 år. Antatt normal levetid for servant, wc, o.l. er 20-50 år. Antatt normal levetid for varmtvannsbereder er 15-25 år. Antatt normal levetid for soilsluk er 30-50 år. Antatt normal levetid for plastsluk er 30-50 år. Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år. Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år. Antatt normal levetid for galvaniserte rør er 20-40 år. Antatt normal levetid for soilrør er 25-50 år.	TG: 2 

Elkraft, generelt - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 1. etg. Det er også plassert noen automatsikringer i kjeller. Strømmåler er plassert i en annen nærliggende næringsseksjon. Alder på EL- anlegget er ukjent, men deler av EL- anlegget er antatt av eldre dato. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes. På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uhlidet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 -30 år. Antatt normal levetid for elanlegg 20 - 40 år. Antatt normal levetid for jordkabel 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater, generelt - Kontorseksjon

Beskrivelse:	Innvendige overflater. Overflater er i hovedsak av eldre dato, men det er observert at det meste av overflater er malt i senere tid.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Antatt normal levetid for vinyltapet / veggtapet 5-10 år. Antatt normal levetid for malt glassfiberstrie 3-10 år. Antatt normal levetid for epoxy o.lign 6-12 år. Antatt normal levetid for vinylgulv 10-20 år. Antatt normal levetid for glassfibervev, malt 8 - 16 år. Antatt normal behov for sliping og lakking på parkett o.lign. 8 - 16 år. Antatt normal levetid for fliser er 10-20 år.	TG: 2 

Kjøkkeninnredning - Kontorseksjon / 1. etasje / Kontor med kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette fronter, antatt fra 1990 tallet. Det er ikke ventilator over komfyr og det er ikke opplegg for oppvaskmaskin. Det er malt parkett på gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men kjøkkeninnredning er litt gammel og slitt. Antatt normal levetid for blandebatteri o.l. er 10-25 år.	TG: 2 

Overflater, generelt - Kontorseksjon / 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Bad antatt sist pusset opp tidlig på 1990 tallet. Innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Sluk er ikke innsisert som følge av redusert tilgang under kabinett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er ikke tilluft i dør. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Selger opplyser at badet ikke har vært i bruk på flere år, og det er således uvisst om badet fungerer tilfredsstillende. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har en begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sprekker og riss på gulvflis, samt at det er sprekker og riss i fuger. Det er også motfall til sluk, og det er stedvis utette overganger mellom gulv og vegger. I tak er det tegn til noe kondensmerker i himling, rundt takventil, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Skjøter på veggplater er ikke tettet med silikon e.l. og det er ikke aluminiumsskinne nederst på plater. Dette øker faren for fuktskader. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da den antatte levetiden er oppbrukt. Oppgradering av bad må påregnes. Antatt normal levetid for fliser er 10-20 år. Antatt normal levetid for baderomspanel/plater er 6-14 år Antatt normal levetid for blandebatteri o.l. er 10-25 år. Antatt normal levetid for servant, wc, o.l. er 20-50 år. Antatt normal levetid for plastsluk er 30-50 år.	TG: 3 