

# Befaringsrapport

Storgata 8 -10-12, 1870 ØRJE

MARKER kommune

gnr. 91, bnr. 89



Befaringsdato:

Rapportdato: 19.09.2024

Oppdragsnr.: 13975-2525

Autorisert foretak:

Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør:



Gyldig rapport

19.09.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## 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.

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørens rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



### Rapportansvarlig



Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912

Uavhengig Takstingeniør



# Beskrivelser

## Bygningsbeskrivelse.

### Konklusjon

Bygningen fra 1957 fremstår som solid og funksjonell, men bærer preg av naturlig aldring. Fundamentet på fjellgrunn gir stabile forhold, og de bærende konstruksjonene av mur (siporex) og betong er generelt i god stand, med mindre skjevheter i etasjeskillene som kan anses som naturlig for alderen. Yttervegger i murkonstruksjon, forblendet med teglstein, viser tegn på normal slitasje, men ingen større skader utover det som kan forventes for en bygning av denne alderen. Takkonstruksjonen, som ble tekket med nye takstein rundt 2001, har god levetid, men det kan være nødvendig med vedlikehold i løpet av de neste årene for å sikre fortsatt funksjonalitet.

Vinduer og dører er hovedsakelig originale, med noen utskiftninger, men værslitasje og råte er observert på enkelte vinduer og dører. Dette krever snarlige tiltak for å forhindre ytterligere skade. Det anbefales å vurdere en gradvis utskifting av vinduer og dører, spesielt de som er mest utsatt for vær og vind.

Det tekniske anlegget er funksjonelt, men også preget av sin alder. Oppvarming skjer via en eldre sentralfyr og radiatorer, som medfører høye fyringskostnader. På grunn av høye fyringsutgifter, bør alternative oppvarmingsløsninger som varmepumpe mot det vannbårene systemet vurderes. Vannrør er av kobber, mens avløpsrørene er en blanding av støpejern og plast, hvor plastdelen ble byttet ut rundt 2001. Det eldre rørsystemet bør inspiseres for å unngå fremtidige lekkasjer og skader. Det elektriske anlegget er delvis originalt, med noen nyere oppgraderinger. På grunn av anleggets alder og varierende kvalitet, anbefales det å gjennomføre en el-takst for å sikre at alt er i samsvar med moderne krav og forskrifter.

Badene i leilighetene ble overflateoppusset rundt 2001, med hovedsakelig belegg på gulv og tapet på vegger. Et bad er modernisert med fliser. Forventet brukstid for badene nærmer seg slutten, og modernisering bør vurderes i løpet av de neste årene. Kjøkkenene i leilighetene er også hovedsakelig originale, men noen er blitt oppgradert. De eldre kjøkkenene har begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens standard, og det kan være hensiktsmessig å oppgradere disse for å øke brukervennligheten og estetikken.

Generelt fremstår bygningen som normalt vedlikeholdt innenfor rimelighetens grenser for en bygning fra 1957, men for å bevare byggets verdi og sikre moderne funksjonalitet vil det være nødvendig med en gradvis oppgradering av tekniske installasjoner, overflater, og spesielt bad og kjøkken. Prioriterte tiltak vil være utskifting av vinduer og dører, modernisering av varmeanlegget og en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

### Sammendrag av bygningsdeler

#### Grunnforhold

- Fjelltomt med antatt faste masser gir stabile og sikre grunnforhold. Ingen kjente setningsskader.

#### Bærende konstruksjoner

- Mur (siporex) og betong etter byggeperiodens standard. Generelt i god stand, med mindre skjevheter i etasjeskillene, naturlig for alderen.

#### Yttervegger

- Murforblendet teglstein, med synlig aldring. Ingen store skader, men naturlig slitasje for en bygning fra 1957.

#### Takkonstruksjon

- Tretak tekket med takstein, sist rehabilitert i 2001. Ingen kjente lekkasjer, men vedlikehold bør vurderes på sikt.

#### Vinduer og dører

- Hovedsakelig eldre vinduer og dører, med tegn til værslitasje og råte. Snarlige utskiftninger nødvendig på flere punkter.

#### Etasjeskillere

- Betongetasjeskillere, med mindre skjevheter som er forventet for bygningens alder. Ingen alvorlige skader.

#### Innvendige vegger

- Pusset mur og betong. Veggene er solide, men enkelte sprekker kan observeres, typisk for eldre bygninger.

#### Tekniske anlegg

1. Oppvarming : Sentralfyring med radiatorer, drevet av olje.

2. Vannrør: Kobberrør. Funksjonelle, men eldre deler av rørsystemet bør inspiseres.

3. Avløpsrør: Støpejern og plast, hvor plastdelen er fra 2001. Støpejernsdeler nærmer seg slutten av sin levetid og bør kontrolleres.

4. Elektrisk anlegg: Kombinasjon av eldre installasjoner og nyere utskiftninger. Det anbefales en fullstendig el-takst for å sikre bygningens sikkerhet og samsvar med dagens krav.

## Bad

- Overflateoppusset rundt 2001, med hovedsakelig belegg på gulv og tapet på vegger. Forventet brukstid for badene nærmer seg slutten, og oppgraderinger bør vurderes innen få år.

## Kjøkken

- Hovedsakelig eldre kjøkken, med noen nyere moderniseringer. Begrenset funksjonalitet i de eldre kjøkkenene, som bør oppgraderes for bedre brukervennlighet.

## Innvendige overflater

- Belegg, maling og laminat på gulv og vegger. Slitasje synlig på flere steder, og oppgraderinger bør vurderes som en del av generell oppussing.

Bygningen er godt bevart for sin alder, men for å opprettholde funksjonalitet og verdi, vil det være nødvendig med en plan for fremtidige oppgraderinger og vedlikehold.

Bygningen består av fem plan, inkludert kjeller, og den inneholder en kombinasjon av næringslokaler og boligleiligheter. Hver etasje har en spesifikk funksjon som gir bygget en variert bruksmåte:

## Kjeller

Kjelleren har en bruksflate på 348 m<sup>2</sup> og inneholder hovedsakelig oppbevaringsrom og tekniske fasiliteter som benyttes av næringslokalene i første etasje. Det er lagerrom, en vaskekjeller, og et fyrrom, hvor sentralfyringsystemet er plassert. Romlig rom i kjelleren på ca. 75 m<sup>2</sup>, med tilhørende kjøkken. Tidligere vært leid ut som Bibliotek.

## 1. etasje

Første etasje er på 348 m<sup>2</sup> og består av tre butikklokaler. Disse lokalene brukes til næringsvirksomhet og gir bygningen en kommersiell funksjon. Næringslokalene er tilgjengelige fra gatenivå og gir god eksponering mot forbipasserende trafikk.

## 2. etasje

Denne etasjen er også 348 m<sup>2</sup> og inneholder to leiligheter:

Leilighet 201 er på 152,9 m<sup>2</sup>, en stor leilighet med flere rom. Leiligheten er mer pusset opp enn de andre leilighetene.

Leilighet 202 er på 43,6 m<sup>2</sup>, en mindre enhet, egnet for én person eller et par.

## 3. etasje

Tredje etasje, med samme areal som de øvrige etasjene på 348 m<sup>2</sup>, inneholder fire leiligheter:

Leilighet 301 er på 74,7 m<sup>2</sup>.

Leilighet 302 er på 81,8 m<sup>2</sup>.

Leilighet 303 er på 81,9 m<sup>2</sup>.

Leilighet 304 er på 43,0 m<sup>2</sup>.

Leilighetene i denne etasjen har varierte størrelser, med både mellomstore og mindre enheter, noe som gjør det mulig å tilby boliger til både familier og enkeltpersoner.

## 4. etasje

Den fjerde etasjen er mindre, med et bruttoareal på 160 m<sup>2</sup>. Den inneholder to leiligheter samt boder:

Leilighet 401 er på 39,0 m<sup>2</sup>.

Leilighet 402 er på 25,0 m<sup>2</sup>.

Denne etasjen har mer kompakte leiligheter samt lager- og bodplasser for leietakerne i bygningen.

## Oppsummering av funksjonalitet

Bygget har en blandet bruk, med både bolig- og næringsareal. Kjelleren benyttes til tekniske funksjoner og lagringsrom, mens første etasje er dedikert til næringsvirksomhet med tre butikklokaler. Fra andre etasje og oppover finner vi boligene, hvor etasjene er godt utnyttet med leiligheter av ulike størrelser som gir fleksibilitet i bruk.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ørje sentrum. I Ørje sentrum finnes butikker, kaféer, bank, post i butikk, tannlege, lege, apotek, treningssenter, bibliotek, museum m. m. Kort vei til barnehager og Marker skole med klasser fra 1. til 10. trinn og SFO, idrettshall, kunstgressbane. Det er flere idylliske badeplasser langs Rødenesjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. Ørje er kjent for slusene i Haldenvassdraget med kanalmuseum, og Ørje har et rikt kulturliv. Litt utenfor sentrum finnes lysløype, Kjølen skianlegg og mange fine turområder. Fra Ørje er det ca. 90 km til Oslo og ca. 6,5 km til riksgrense Sverige

## Tomt

Tomta er på 778,70 kvm og ligger i et skrånende terreng mot øst. Den er pent opparbeidet med steinsatte uteplasser mot vest, hvor det er god utsikt mot kanalen. Dette gir et fint uteområde med gode solforhold og et hyggelig miljø for de som bruker eiendommen. Parkering foregår i hovedsak i gata, og det er en asfaltert adkomst til bygningen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3122 MARKER	91	89	0	778.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Storgata 8-10-12

### Hjemmelshaver

Uttersrud Karl Yngve, Uttersrud Nils Gunnar,  
Uttersrud Ulf Johan Robert

# Forutsetninger

## Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

## Egne forutsetninger

Takstmannen har ikke befart hele eiendommen, og det er ikke gjort noen teknisk tilstandsanalyse av bygget.