

Befaringsrapport

Tilstand

📍 Sandumveien 59, 4885 GRIMSTAD

📖 GRIMSTAD kommune

gnr. 31, bnr. 30



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20132-1989



TAKSTMANN
Roy Paulsen

Gyldig rapport
03.03.2026

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.

Rapportansvarlig

Roy Paulsen

roy@roypaulsen.no

915 85 038



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
03.3.2026	10:00:00	12:00:00	Roy Paulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	31	30		1788.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandumveien 59

Hjemmelshaver

Beskrivelser

Bolig tilstand

Bolig i fra 1962. Uten noen form for oppgradering.
Dagens eier ønsker å bo på plassen.
Men denne boligen har bare en etasje, som kan "brukes".
Men også den, ville eventuelt kreve en totaloppgradering, både utvendig og innvendig.
Og fremdeles så ville her kun være en etasje som kan benyttes.



Konstruksjoner

Boligen fremstår i dag, slik som den ble bygd i 1962, uten noen form for oppgradering.
Her er 10cm reisverk med malt liggende kledning.
Vinduer i fra 1962. Malte trevindu med enkelt glass.
3 stk vindu i stue er av noe nyere dato 1980 ca.
Balkongdør i fra 1962 med vare dør på innsiden.
Alle ytterdører har råte skade.
Vegger har mye råte, se spesielt rundt vindu, som har fått noe midlertidige plater montert.
For å kunne bruke hoved etasjen. Må veggene tas helt ned (utvendig og innvendig) til bindingsverk.

All råte måtte skiftes ut. Og vegger forsterkes og lektes inn og ut , for å få til noe mer isolasjon.
Alle vinduer og dører må byttes.
Og samtidig så er her løsninger som ikke tilfredsstillir dagens krav.
Elektrisk anlegg er med skrusikring og har kun 10 amp. sikringer/kurser.
Vann er i fra egen brønn via en pumpe i fra byggeår.



Skade i dør



Skade i vegg og i vindu



Dårlig tilstand.



Kun 10 amper kurser

Taket:

Tak stein er i fra byggeår. Og er meget tynn-slitte .
De må fornyes i sammen med sløyfer lekter og takpapp.
Og takrenner med nedløp.
Her er et kaldt-loft, som ikke kan innredes grunnet for lav høyde.
Og her er kun loftstige/luke opp.



Luke opp til Loft

Bad

Badet er i dag på 2,5m²,
Her er standard toalett og håndvask og en dusjløsning.
Ingen ting som oppnår Våtromsnormen.
Og rommet er for lite



Dusj nisje



Håndvask og toalett



Råteskade i dusj.

Kjeller

Her kommer vi til det verste.
Her er solide betongvegger.
Men her er så stor fuktighet. at etasjen kan ikke brukes.
Her står en avfukter som tar ut ca 10 liter vann hver dag.

Drenering utvendig lar seg ikke gjøre.
Fordi fjellet er så nær, slik at her er ikke plass for å komme til.
Både på sider og under gulv.



Konklusjon.

Boligen har i dag så dårlig tilstand at det er ikke forsvarlig å rehabilitere/oppgradere denne, Under etasje/kjeller må tas ned. Her må sprenges og lages ny kjeller med fornuftig drenering og isolasjon av kjellermurer utvendig.

Hele hoved etasjen må tas med til her kun står ca 75% igjen av dagens reisverk.

For så å dimensjonere opp til fornuftige løsninger.

Den eneste fornuftige løsning her vil være å fjerne dagens bygg for så å bygge nytt .

Helt i fra bunnen og med dagens standard.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Overskrift 1

Jeg har ikke laget noen form for kalkyle her.

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

Rapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.