

# Tilstandsrapport for bolig

med arealmåling og  
markedsverdi



**Parkveien 2**  
**3186 HORTEN**  
**Gnr. 19 Bnr. 90**  
Kommune: 701 HORTEN

Befaringsdato: 28.10.2016  
Rapportdato: 17.11.2016

RAPPORTANSVARLIG:  
**Byggmester/Takstingeniør Håkon Læret**  
**Håkon Læret**  
**Herdis Vei 1, 3122 TØNSBERG**  
Tel: 92046055  
www.dintakst.com  
E-mail: post@dintakst.com



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?  
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk  
<http://takstverifisering.nito.no>



## OM TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

### Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer.

### Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Tilstandsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

### Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også 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)

### Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa



det.

- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Tilleggsundersøkelser

*Piper og ildsteder.* Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

*Elektriske installasjoner* inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

*Arealmålinger* utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

*Verditakst* er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

### Andre uttrykk og definisjoner.

**Tilstandsgrad** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.  
(TG):

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes

Parkveien 2  
3186 HORTEN  
Gnr.: 19 Bnr.: 90

Rapportansvarlig:  
Byggmester/Takstingeniør Håkon  
Håkon Læret  
Herdis Vei 1,  
3122 TØNSBERG  
Tel: 92046055  
E-mail: post@dintakst.com



**NITO Takst**  
– tryggere eiendomshandel

feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### **Eiers egenerklæringskjema**

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

### **Egne premisser**

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og

gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Tilstandsrapporten over eiendommen med bygning søkt oppført ihht. krav og byggeforskrift fra byggeår, og kan avvike noe fra dagens krav og forskrifter, særlig med tanke på dimensjonering, isolasjonstykkelse, samt krav til innemiljø.

Tilstandsrapporten er utført iht. Nito Takst's regler, NS 3940:2007 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten.

### **Befaring**

Rekvirent: Ruth Skaaruds dødsbo

Takstingeniør: Håkon Læret NITO Takst

Rapportansvarlig: Håkon Læret

Befaringsdato: 28.10.2016

Tilstede: Ingen

### **Eiendomsdata**

Hjemmelshaver(e): SKAARUD RUTH

Tomteareal: 594.3m<sup>2</sup>

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 19 Bnr. 90

Adresse: Parkveien 2 - 3186 HORTEN

### **Dokumentkontroll**

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, Tilsynsrapport av 21.06.2012

Brev fra Horten kommune 28.10.2016 Orientering om godkjenning som Tomannsbolig av 1965

Tegninger

Planstatus.

Situasjonskart.

Målebrev

**Eieres egenerklæringskjema er ikke gjennomgått**



## Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Bolig oppført i 1936

Boligen er i dag innredet og benyttet som enebolig, i kommunens arkiver er den registrert som tomannsbolig.

Boliger bygget i tidsrommet 1930-1952-4 har ikke isolasjon i yttervegger kun tettesjikt av to lag papp.

Det er usikkert om det her er utført etterisolering av veggene.

Bygningen har store behov for oppgraderinger da det er lite utført de siste 50 år.

Det er riktig nok noen nyere paneler og tepper, men de store instalasjoner som El.opplegg, bad og kjøkken er gamle.

En må påregne oppgradering av disse og det ligger i tillegg pålegg fra brannvesen på inndekning av pipeløp.

En må også fjerne oljebrenner og utstyr til denne inne 2020.

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1936	1965
Garasje	ukjent	

## Reguleringsmessige forhold

Område er regulert til boligformål.

## Tomt / område / miljø

Tomteareal (m <sup>2</sup> ) 594,3	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input checked="" type="radio"/> Eiet
<b>Beskrivelse</b> Tilnærmet flat jordtomt. Tomten har gammel beplantning og trenger stell.	
<b>Opplysninger om adkomst, vann og avløp</b> Offentlig vann og avløp.	

## Markedsanalyse

Eiendommen har stort behov for oppgraderinger og vedlikeholdt, den må kunne karakteriseres som et oppussingsobjekt.

Område med nærhet til sjøen og båthavn vil kunne bidra til å heve interesse i markedet og en må kunne forvente noe høyere verdi enn om eiendommen lå noe mer ugunstig.

Nå er det svært mye som må oppgraderes og pusses opp, både kjøkken, klosett og badrom er kostbare rom som vil påvike salgsum.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Dagens normale salgsverdi:**

**kr 2 400 000**



## Arealer m.m.

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

### Bygg A: Bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	120	67	0	67
1 etg.	120	108	108	0
2 etg.	0	80	80	0
<b>Sum bygning</b>	<b>240</b>	<b>255</b>	<b>188</b>	<b>67</b>

### Bygg A: Bolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller		Kjeller boder
1 etg.	Entre, tre stuer, kjøkken og klosett.	
2 etg.	Gang, to stuer og to soverom.	

### Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>240</b>	<b>255</b>	<b>188</b>	<b>67</b>

### Kommentarer til planløsningen

Boligen er noe upraktisk innredet.

## Bygg :

### Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering.  
Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Vurdering

Bygget på stedlige masser.

### Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Vurdering

Støpt sparesteinsgrunnmur.  
Plasstøpt grunnmur har ikke dagens fuksikring og det er noe saltutslag i grunnmuren.

TG: 2



## Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.*

### Vurdering

Drenering fra byggeår, trolig teglsteinsrør.  
Disse er sannsynlig vis dels tette og har redusert drenevne

TG: 2

### Levetid

levetid for drenerør 20-60 år

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

*Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.*

### Vurdering

Yttervegger trolig ut ifra alder oppført i grovt bindingsverk. Utvendig kledd med liggende vestlandskledning/tømmermannspanel i 1 etg. 2 etg er kledd med plater av metall.  
Det er usikkert om veggene er etterisolerte da de i 1936 ikke benyttet isolasjon i vegger, kun i gulver.  
Kledningen er noe værslitt og en må påregne utbedring.

TG: 2

### Levetid

intervaller for vedlikeholdsarbeider og levetid for bygningsdeler og installasjoner.  
levetid for trepanel 40-60 år

## Vinduer og dører

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.*

### Vurdering

Vinduer og dører er i alt vesentlig gamle og en må påregne utskiftning.  
Det består av koblede vinduer med 1+1 glass og gamle isolerglassruter. Gamle isolerglass inneholder PBC og er spesialavfall.  
Teak hoveddør med enkelt glass i sidefelt  
I 2 etg mot øst er det skiftet vindu i 2007-09 og terrassedør 2007, TGI

TG: 2

### Levetid

levetid for trevinduer 20-60 år  
levetid for tredører 20-40 år.  
levetid for isolerglass 10 år



## Takkonstruksjon

*Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

### Vurdering

Valmtak.

Ingen fuktskader registrert.

TG: 1

## Taktekking

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.*

### Vurdering

Taket er tekket om og takstmann antar ved ombygning i 1965 med papp, lekter og krom betongtakstein.

### Levetid

levetid for betongtakstein 30-60 år

TG: 2

## Renner, nedløp og beslag

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.*

### Vurdering

Plasbelagt stål renner og nedløp

### Levetid

levetid for sink og plastbelagt stålrenner og nedløp 25-35 år

TG: 2

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakinger. Rekkverk kontrolleres.*

### Vurdering

Terrasser er tekket med membran av type Samafil over tidligere sinkbeslag.

Ut ifra det en kunne se, ser det bra ut. Alder er ukjent, men ut i fra rekkverket som er svært værslitt så ser det eldre ut.

Om det er den originale membran så må en påregne at dette snart må skiftes. Da gjelder dette begge terrasser.

TG: 2





## Piper og ildsteder

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert.  
For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

### Vurdering

TG: 3

Teglsteinspipe.

Det foreligger tilsynsrapport med merknader til inndekning av pipevanger i begge etasjer.

Kledninger og innredninger på pipe må fjernes.

Parafinkamin i 1 etg med oljeløfter i gangen og nedgravet tank ut mot gata.

Fra 2020 er fying med fosilt brenstoff forbudt, og parafinovn og tank må fjernes.

Stor peis og vedovn i 2 etg.

Se egen tilsynsrapport over alle merknadene.

## Etasjeskillere

*Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.*

### Vurdering

TG: 2

Bjelkelag/etasjeskiller

Det er ikke registrert vesentlig skjevhet i gulver.

Det er spor av borebilleangrep i etasjeskiller i kjeller, enkelte gulvbjeker er noe svekket.

Liten aktivitet i dag men det er noe aktivitet.

Størst aktivitet har vært i vaskerommet.

Kryprom under tilbygg i rund stue.

Dette er kun kontrollert fra vindu i kjeller, etasjeskiller ser bra ut og en kan ikke se skader i treverket.

Kryperom unnder stue i tilbygg mot syd:

Rommet har ikke tilkomst, da vindusåpning fra kjeller er spikret igjen. TG2 ut i fra at en ikke kan være sikker på tilstanden.

Kryperom er erfaringsmessig forbunnet med skader da det ofte er mye råddamp fra grunn som nedfukter etasjeskiller og bunnsvill på yttervegger.



## Rom under terreng

*Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.*

### Vurdering

TG: 2

Kjellerboder.

Vaskerom, hobbyrom, matboder og vedkjeller.

Enkle panelvegger.

Det er noe vann på gulvet ved varmtvannsbereder og det er usikkert hvor dette kommer fra, om der er fra vannrør eller grunnmuren.

## Bad, Bad 2 etg.

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

TG: 2

Rommet er trolig innredet i 1965

Vinylbelegg på gulvet og 11 mm baderomsplater på vegger.

Rommet er innredet med servant, badekar og klosett.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier under befaringen.

Rommet har utlevet sin tid og en må påregne oppgradering.

Endret bruk vil kunne gi lekkasjer.

### Levetid

levetid for tappebatterier/kraner for sanitærutstyr 10-30 år

levetid for utslagsvasker, servanter, klosetter o.l. 20-50 år

levetid for våtromsplater 6-14 år

Levetid for vinylbelegg 10-20 år

levetid for jemseluk (soil) 25-75 år anbefalt brukstid 50 år



## Toalettrom

*Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.*

### Vurdering

WC 1 etg.  
Tapet på vegger og linoliumsbelegg på gulvet.  
Innredet med klosett, servantbenk, skaper og speil.  
Reflektorovn.  
Uisolerte kobber vannrør og plast avløperør.  
Ingen unormale fuktverdier ble registrert under befaringen.  
Ventil i yttervegg.

**TG: 2**

## Kjølerom / andre rom

*Visuell observasjon spesielt med hensyn til overflater og ventilering. Videre gjøres fuktvurderinger rettet mot kondensproblematikk, som kan medføre råteskader.*

### Vurdering

Soverom 1 etg. servant montert mot klosettrommet.  
Ingen fukt registrert.

## Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Gammel kjøkkeninnredning trolig fra 1965 med stål oppvaskbenk.  
Integrert stekovn ventilator.  
Soil avløp og uisolete kobber vannrør.

**TG: 2**

**TG2 på grunn av alder.**

## Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.*

*Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

### Vurdering

Det er dels gamle paneler og tapeter på alle vegger.  
Vinyllbelegg og linolium på våtrom og kjøkken, parkett/tepper på stuer/soverom.  
Det må påregnes oppgraderinger av både gulv og vegger da disse har gamle overflater og trenger vedlikehold.

**TG: 2**



## Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.*

*Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

### Vurdering

TG: 2

Det er dels gamle paneler og tapeter på alle vegger.

Vinylbelegg og linolium på våtrom og kjøkken, parkett/tepper på stuer/soverom.

Det må påregnes oppgraderinger av både gulv og vegger da disse har gamle overflater og trenger vedlikehold.

## Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.*

*Rekkverkshøyder er også vurdert.*

### Vurdering

TG: 1

Trapp til 2 etg i eik.

Trappen mangler rekkverk og håndlist. TG 3

## VVS

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

### Vurdering

TG: 2

200 liter bereder i kjeller, alder ukjent. Det er vann på gulvet under bereder og det ble ikke klart hvor dette kom fra. Må undersøkes nærmere. TG3

Det er gamle soil avløpsrør og sluk, uisolerte kobber vannrør.

Inntaksledning er skiftet til plast, ny stoppekran i kjeller.

Det er kun benyttet 20mm plast inntaksledning, normalt benyttes 32mm.

Gamle soil jernsluk kan gi lekkasjer.

### Levetid

levetid for bereder 15-25 år

levetid for avløpsledninger av støpejern 30-40 år

levetid for kobberrør 25-100 år, brukstid 50 år

## Elektrisk anlegg

### Vurdering

El.skap i garderobe 2 etg.

35 amp hovedsikringer (smeltesikringer)

1 stk 20 amp kurs

7 " 10 " "

**Jordledning er ikke ført videre i kjeller, den er montert på de gamle vannrørene over den nye plastledningen.**

**Det er da slik jeg ser det ikke tilfredsstillende jordledning og kan medføre skade på liv og helse. TG 3**

Parkveien 2  
3186 HORTEN  
Gnr.: 19 Bnr.: 90

Rapportansvarlig:  
Byggmester/Takstingeniør Håkon  
Håkon Læret  
Herdis Vei 1,  
3122 TØNSBERG  
Tel: 92046055  
E-mail: post@dintakst.com



**NITO Takst**  
– tryggere eiendomshandel

## Terrengforhold

*Vurdering av fallforhold ved grunnmur.*

*Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget.*

*Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.*

### Vurdering

Tilnærmet flat jordtomt.

Noe fall inn mot bygningen fra syd/vest.

## Ventilasjon

### Vurdering

Det er ikke montert ventilasjon i rommene kun på bad og klosett.

TG: 2



## Bygg : Garasje

### Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.  
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

**Vurdering**  
Stedlige masser.

### Grunnmur

*Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.*

**Vurdering** **TG: 2**  
Garasjen er oppført i to etapper.  
Det er en gammel del med støpt gulv og en nyere del hvor det er en støpt ringmur og kun pukket gulv.  
En noe spesiell løsning og noen setningsprekker i grunnmuren.

### Drenering

*Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør.  
Observasjonene er visuelle.*

**Vurdering**  
Ingen

**Levetid**

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

*Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.*

**Vurdering** **TG: 2**  
48x98mm bindingsverk kledd med papp og stående tømmermannspanel.  
Panele står ned mot gressbakken. Dette er uheldig og fører til råte i bunn på kledningen TG3.  
Innvendig bærevegg er trolig gammel yttervegg i den opprindelige garasjen.

**Levetid**  
levetid for trepanel 40-60 år



## Vinduer og dører

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.*

### Vurdering

To leddporter Redwood, trenger vedlikehold.  
Gamle torams vinduer.

**TG: 2**

### Levetid

levetid for tredører 20-40 år.

## Takkonstruksjon

*Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

### Vurdering

Valmtakkonstruksjon.

**TG: 1**

## Taktekking

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.*

### Vurdering

Taket er tekket med rupanel og pappshingel.  
Det er svært mye mose på shingelen og en må påregne utskiftning inne få år.

**TG: 2**

### Levetid

levetid for takshingel, asfalt takbelegg 20-30 år

## Renner, nedløp og beslag

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.*

### Vurdering

Plast renner og ned løp.

**TG: 1**

### Levetid

levetid for plast renner og nedløp 20-30 år

## Underskrifter

Tønsberg, 07.11.2016

Takstingeniør

Håkon Læret

Parkveien 2  
3186 HORTEN  
Gnr.: 19 Bnr.: 90

Rapportansvarlig:  
Byggmester/Takstingeniør Håkon  
Håkon Læret  
Herdis Vei 1,  
3122 TØNSBERG  
Tel: 92046055  
E-mail: [post@dintakst.com](mailto:post@dintakst.com)



**NITO Takst**  
– tryggere eiendomshandel