

Steinsnes – Horten

Attraktivt boligområde – 150 meter fra badeplass og småbåthavn

Prisantydning: kr. 2.400.000,- + omk.

Adresse: Parkveien 2, 3186 Horten

**Boligtype: Frittliggende ene-/tomanns-bolig med
dobbel garasje**

P-rom / Bra: 188 m² / 240 m²

Byggeår: 1936, senere noe modernisert

Tomt: 594 m² selveiertomt





SALGSOPPGAVE

Parkveien 2, 3186 Horten

Informasjon om eiendommen

Ansvarlig megler:	Advokat Per Kr. Hansen
Eier:	Ruth Skaaruds dødsbo
Eiendommen:	Parkveien 2, 3186 Horten, gnr. 19, bnr. 90
Eiendomstype:	Ene-/tomanns-bolig. Er godkjent som tomannsbolig
Eierform:	Selveiet
Byggeår:	1936, med senere modernisering
Areal:	Primærrom 188 m ² Bruttoareal 240 m ² 1. etasje P-rom 108 m ² 2. etasje P-rom 80 m ² I tillegg kjeller og loft Dobbel garasje Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport
Ferdigattest:	Det foreligger ikke ferdigattest på grunn av boligens alder
Ligningsverdi:	kr. 433.003,-
Kommunale utgifter:	Ca. kr. 970,- pr. måned
Tomteareal:	594 m ²
Besiktigelse:	Etter avtale med megler
Tomt:	Selveiet. Gammeldags hage med frukttrær, beplantning og plen Fin uteplass
Vann- og kloakkforhold:	Offentlig
Fyring:	Oljekamin og elektrisk
Overtakelse:	Etter nærmere avtale. Boligen er ikke bebodd

Omkostninger til staten: Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesummen
Tinglysing av skjøte kr. 525,-
Tinglysing av pantedokument kr. 525,-

Budgivning: Se eget skjema

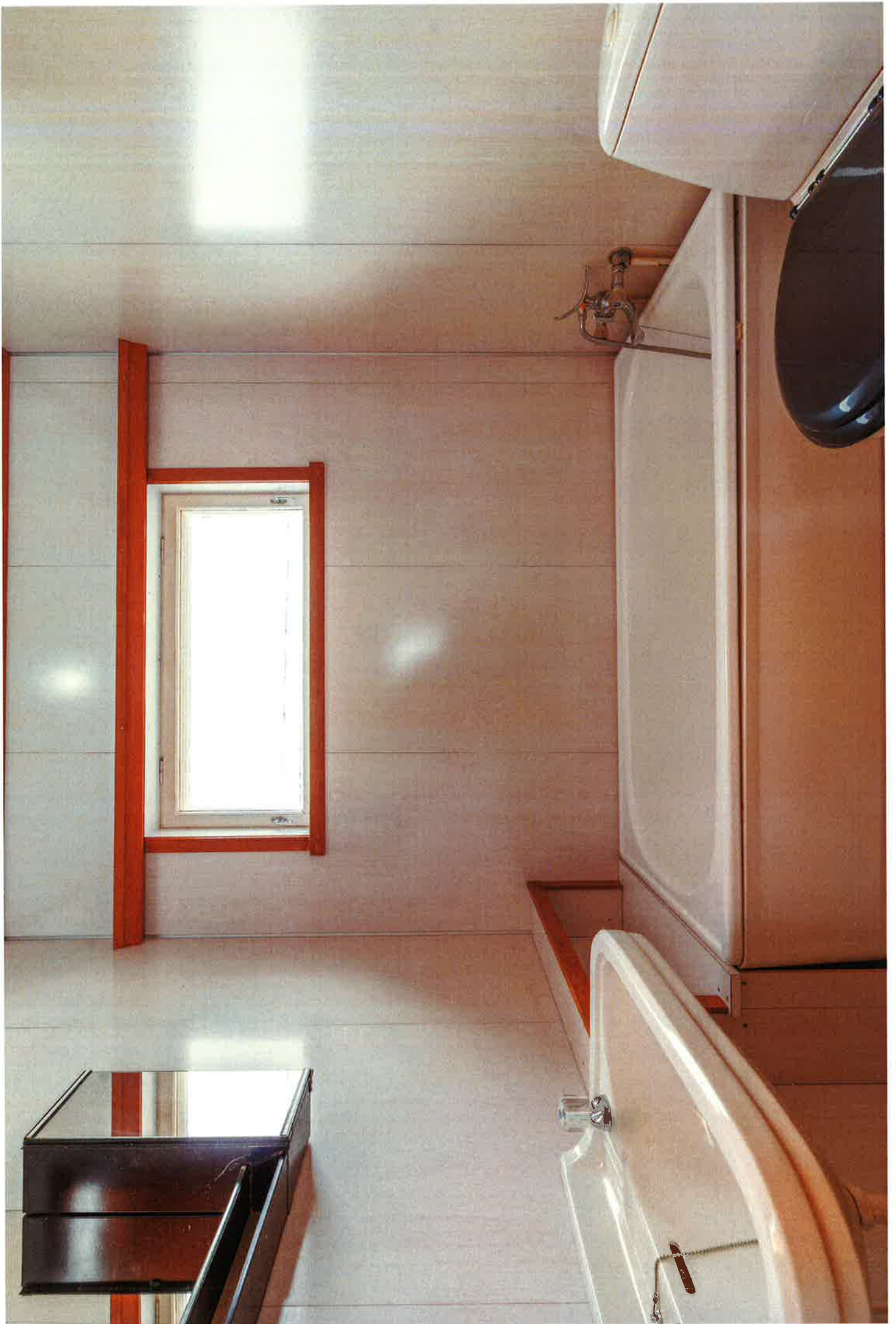
Reguleringsmessige forhold: Regulert til bolig. Det blir bygget et nytt boligområde i nærheten. Nærmere opplysninger kan gis av megler

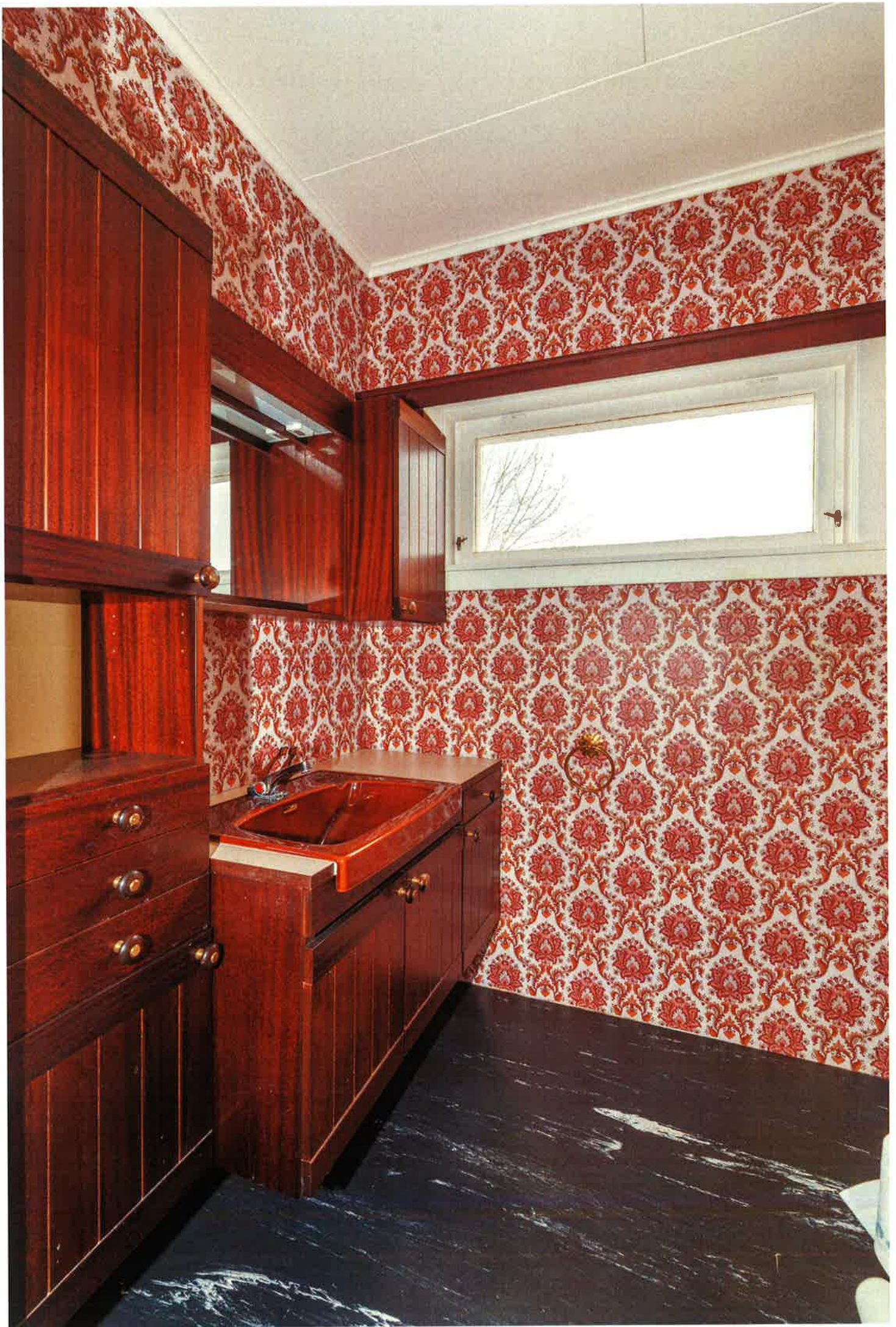
Vedlikehold/tilstand: Det vises i sin helhet til vedlagte tilstandsrapport fra byggmester/takstmann Håkon Læret

Skolekrets: Granly skole. Ny skole høsten 2017

Viktig informasjon: Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagkyndig. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Dette betyr bl. a. at det kun foreligger en mangel når:

- kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.
- Videre kan det foreligge en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtens areal er vesentlig mindre enn oppgitt.













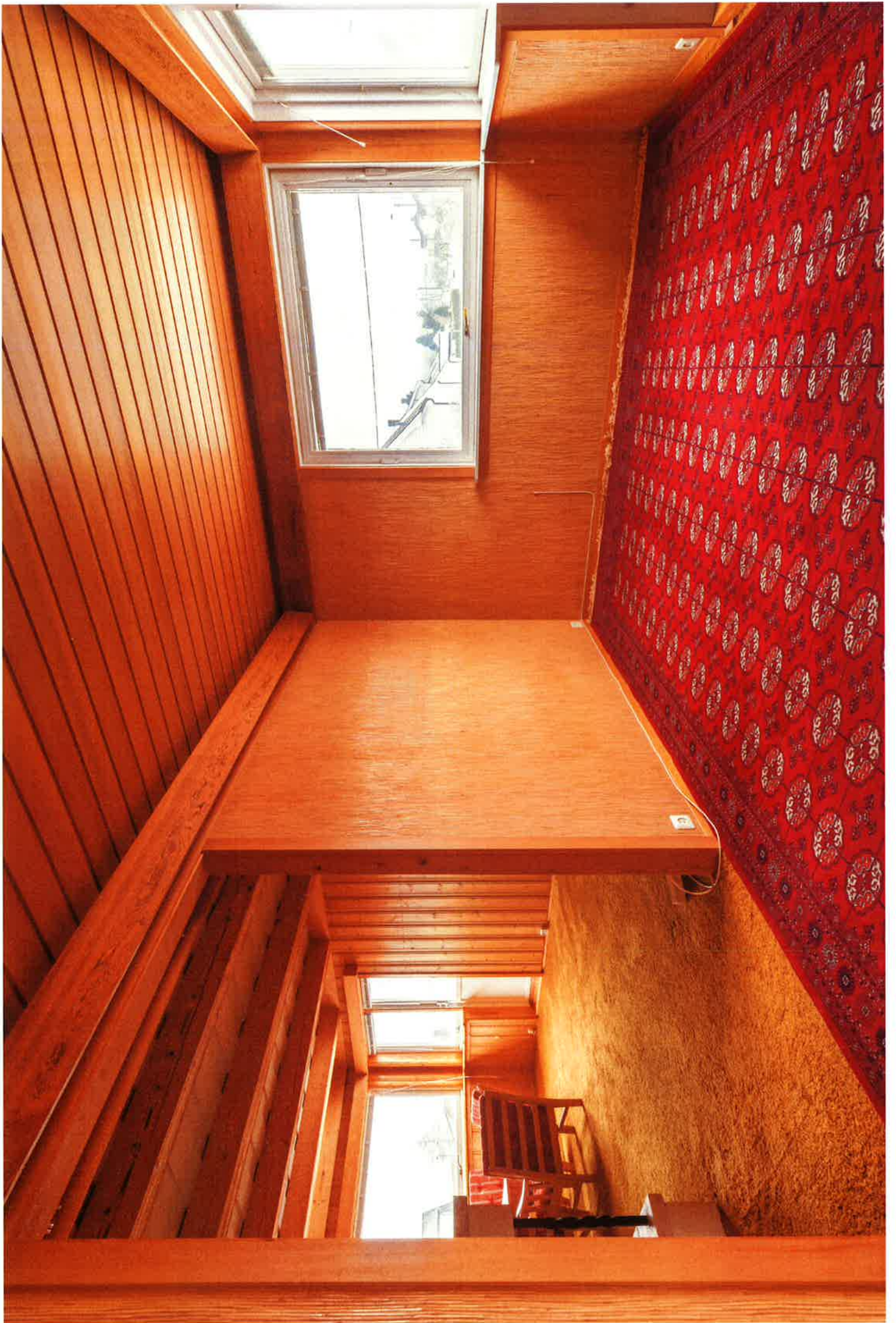


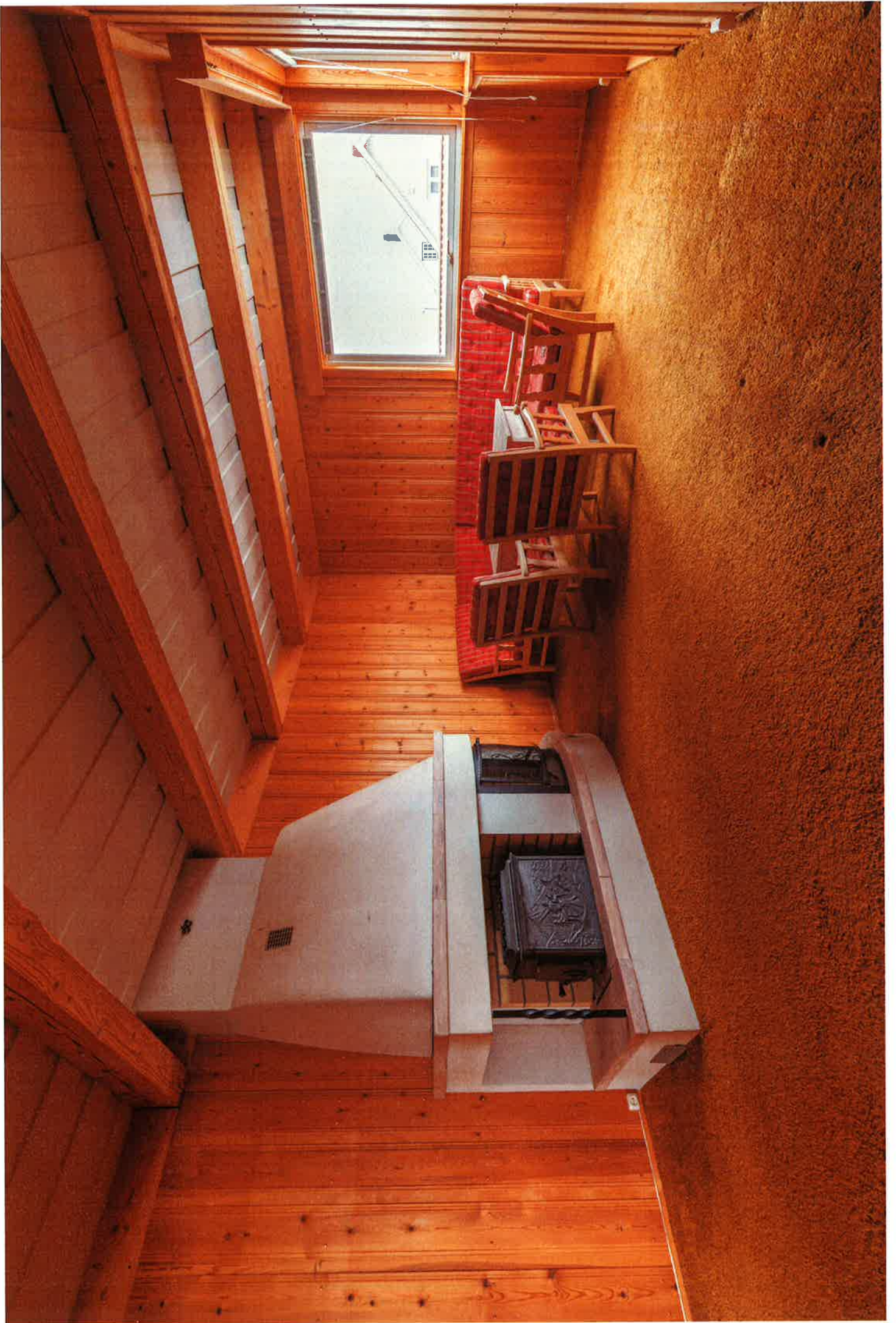


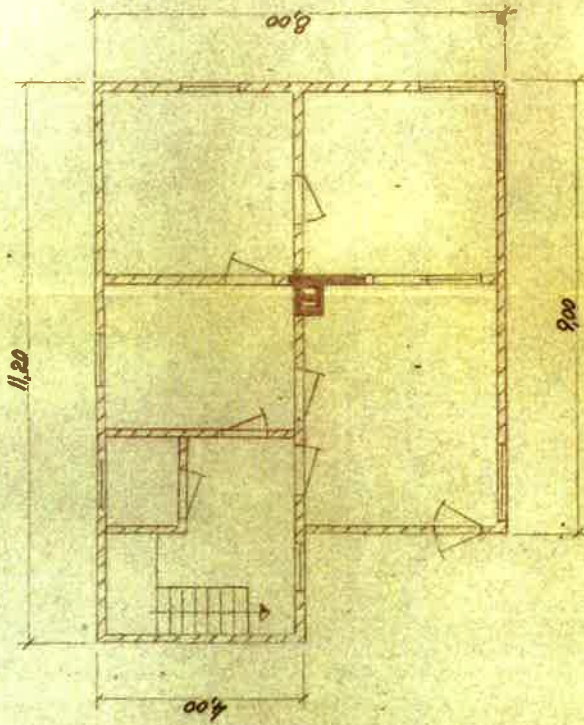
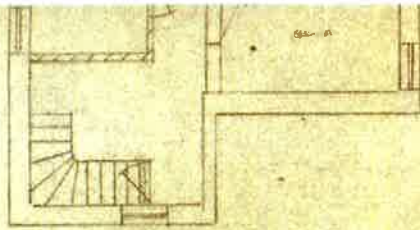




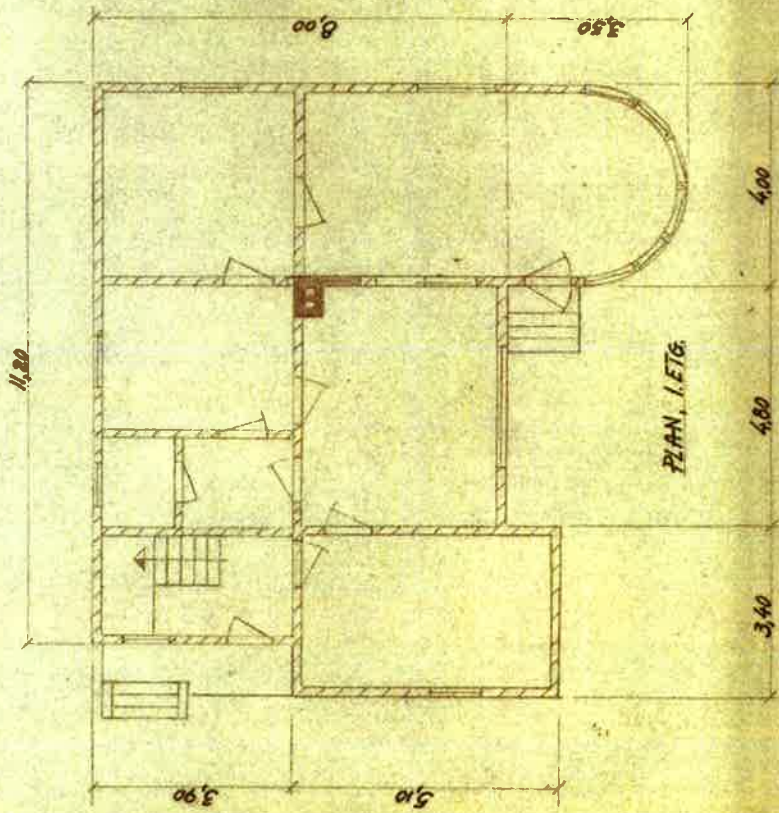








PLAN, 2. ETG.



PLAN, 1. ETG.

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 befaringsen.
- 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 befaringsen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien 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 befaringsen 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 iht. 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: 594.3m²
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 ²) 594,3	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input checked="" type="radio"/> Eiet
Beskrivelse Tilnærmet flat jordtomt. Tomten har gammel beplantning og trenger stell.	
Opplysninger om adkomst, vann og avløp 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 bad 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 tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens 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 godkjennelse 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 ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	120	67	0	67
1 etg.	120	108	108	0
2 etg.	0	80	80	0
Sum bygning	240	255	188	67

Bygg A: Bolig - romfordeling

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

Sum alle bygg

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

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 fuktsikring og det er noe saltutslag i grunnmuren.

TG: 2



Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse 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, TG1

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.

TG: 2

Levetid

levetid for betongtakstein 30-60 år

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Plasbelagt stål renner og nedløp

TG: 2

Levetid

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

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. 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 fyring 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 etc.

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 jems luk (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.

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.

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 kobberør 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

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.

TG: 2

Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse 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

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.

TG: 2

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



NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Meglerfirma
Navn megler
Adresse

Budskjema/Kjøpetilbud

Oppdragsnr.:

Budet er gyldig frem til

Dato

Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan

10% av kjøpesummen skal innbetales ved kontraktsunderskrift. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.

Egenkapital ved salg av bolig eller annen eiendom	kr		
Disponibelt kontantbeløp	kr		
Annet	kr		
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Ønsket overtagelse

Dato for ønsket overtagelse av eiendommen

Eventuelle forbehold

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 1 På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 2 Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 3 Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 4 Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- 5 Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 6 Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 7 Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- 8 Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- 1 Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 2 Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- 3 Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks. ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- 4 Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 5 Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.