

TØNSBERG - SEM



Adresse: Gamle Kongevei 21
Prisant.: 1 590 000,-
Soverom : 3
Boligareal: 117 m²
Bto. areal: 141 m²
Byggeår: 1955
Tomt: 1 231 m²

Oppdragsnr: 41060156
Megler: Hilde Sollie
hilde.sollie@ringeendom.no
Telefon: 33 30 70 04
Mobil: 950 02 026
Fax: 33 30 70 09



Koselig og tiltalende enebolig med solrik og lun beliggenhet på Sem



Stue med peis



Kjøkken med spise plass



Nytt bad



Stue



Stue



Spisestue med utgang til terrasse



Kjøkken



Soverom



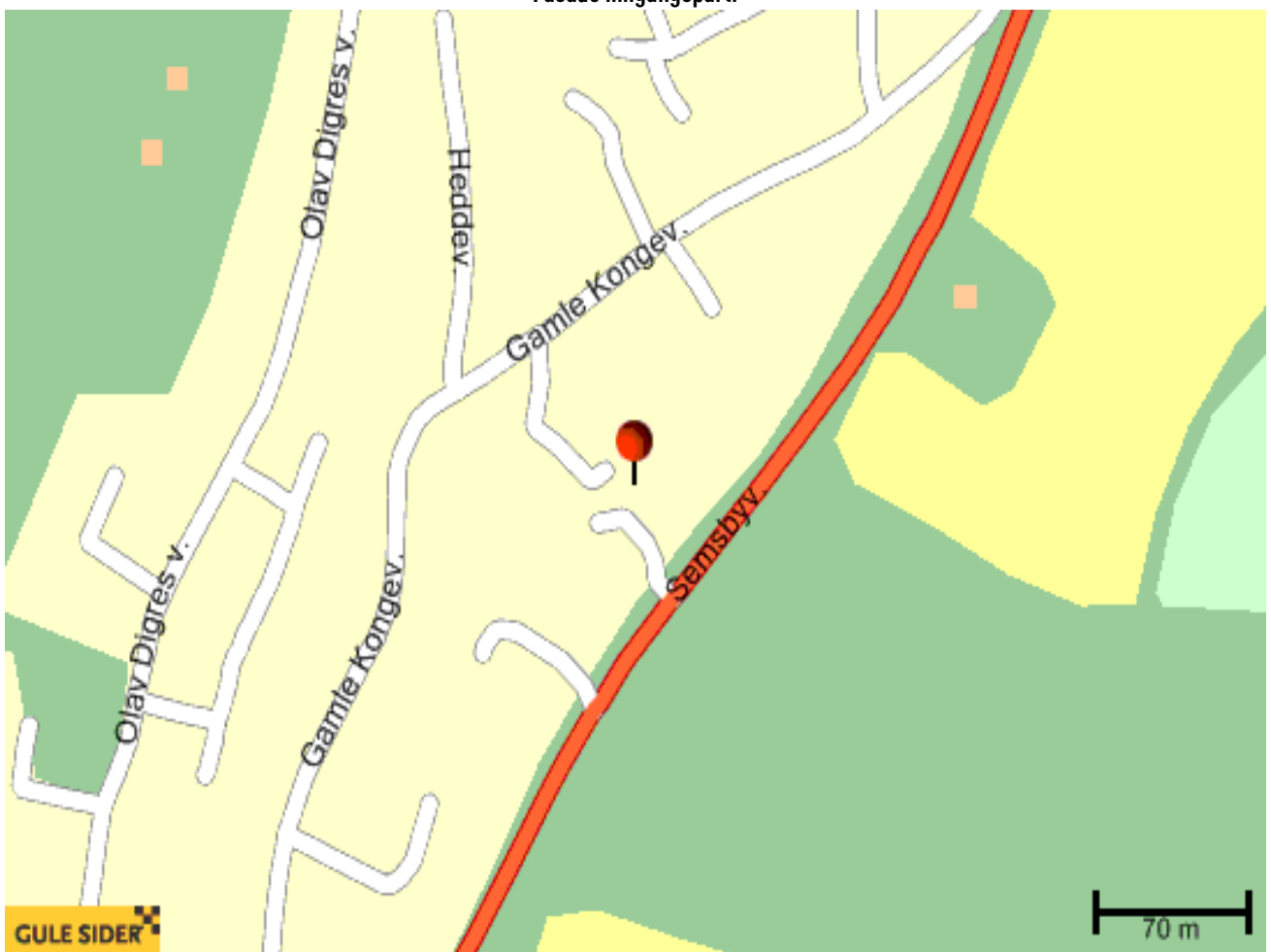
Soverom



Utsikt fra veranda



Fasade inngangsparti



OMRÅDE / BELIGGENHET

Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende høyt og fritt i solrike omgivelser på Sem, med utsikt mot Semsbyen. Det er ca 1,5 km til Sem sentrum med de fleste sentrumsfunksjoner, skoler og idrettsanlegg, og kort vei til flotte turområder.
Bebyggelse:	Trehusbebyggelse i eldre etablert boligområde.
Adkomst:	Fra Tønsberg tar man Semslinna forbi Jarlsberg travbane og tar til høyre mot Sem og følger Semsbyveien ca 1,5 km og tar Gamle Kongevei til høyre. Eiendommen ligger da på venstre hånd etter ca 200 meter.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggeår:	1955
Byggemåte:	Boligen en oppført i tre på mur med sokkeletasje. Enkel, frittliggende garasje med carport
Boa / Bta:	117/141 m ²
Innhold:	Hovedetasje: VINDFANG m/ varmekabler og fliser på gulv, GANG med nedgang kjeller, KJØKKEN med spise plass, STUE/SPISESTUE med peis og utgang til stor og solrik TERRASSE, nytt, lekkert fliselagt DUSJBAD med varmekabler i gulv og downlights i tak, 1 SOVEROM. Sokkeletasje: stor GANG m/fliselagt gulv med varmekabler, BAD m/badekar, sep. TOALETT, VASKEROM, MATBOD, 2 SOVEROM og VINDFANG med fliselagt gulv med varmekabler og utgang til hage.
Standard:	Boligen har gjennomgående normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt og er oppgradert senere år med nyere drenering mot nord, nyere utvendig kledning og terrasse, nye fliselagte gulv med varmekabler i deler av sokkeletasje, totalrenovert 2 soverom, nytt lekkert fliselagt dusjbad fra 2006 med varmekabler i gulv og downlights i tak, nytt elektrisk inntak og sikringsskap i 2005. Det er heltre gulv i stue og 2 soverom, og malte, tapetserte og panelte veggflater
Oppvarming:	Peis i stue. Forøvrig elektrisk.
Tomten:	Pent opparbeidet og beplantet, skrånende selveiet hagetomt på 1231 kvm.
Parkering:	Garasje med carport og biloppstillingsplasser.

ØKONOMI

Prisantydning:	Kr. 1 590 000,- + omkostninger
Omkostninger:	Dokumentavgift til Staten: 2,5% av kjøpesummen. Gebyr for tinglysing av skjøte - f.t. kr. 1.548,- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån – f.t. kr. 2.142,- pr. obligasjon.
Ligningsverdi:	Fås oppgitt ved henvendelse til megler
Kommunale avgifter:	Kr. 6 326,- ekskl mva inneværende år
Forsikring:	Eiendommen er fullverdiforsikret
Oppgjør:	Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10% av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtagelse. Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskuddsinnbetaling tilfaller selger. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handel er kommet i stand, dvs. ved inngåelse av kjøpekontrakten, jf. lov om eiendomsmegling § 4-3. Megler gis derfor rett til avregning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

Finansiering: **Storebrand Bank**, som er representert ved våre kontorer, kan til enhver tid tilby uforspliktende lånetilbud og økonomisk rådgivning vedrørende boligkjøp. Kontakt megler, som gir deg nærmere opplysninger. Det gjøres oppmerksom på at megler mottar provisjon fra Storebrand Bank på formidling av lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Betegnelse: Gnr. 51, bnr. 156, 183 i Tønsberg kommune

Vei / vann / avløp: Offentlig vann og avløp. Eiendommen har adkomst via privat vei som går ut i Gamle Kongevei som er offentlig.

Rettigheter / servitutter: Dagbok nr 502447 av 5.10.1954 – Best. om kloakkledning
Dagboknr 503204 av 22.5.1980 – Best. om bebyggelse.
Dagboknr. 503204 av 19.10.1953 – Registrering av grunn.

Reguleringsplaner: Eiendommen ligger i uregulert område. Området er avsatt til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger: Tor Helge Dal og Trude Tomasgård Dal

Overtagelse: Etter avtale med selger.

Meglerfirma: Vestfold Eiendomsmegling AS, org.nr.: NO 955 607 171 MVA

Budgiving: Som kjøper hos Ring Eiendomsmegling kan du kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette medfører at du som budgiver må akseptere at ditt bud kan bli fremlagt for eventuell kjøper. Det anbefales at hver budgivers første bud har minst 24 timers akseptfrist. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgiving.

Eierskifteforsikring: Selger har tegnet eierskifteforsikring og har i den forbindelse utarbeidet egenerklæringsskjema. Kjøper plikter å sette seg inn i dette før budgivning/kjøp. Erklæringen er vedlagt salgsoppgaven.

As is: **Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:**
"Endå eiedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers."
Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving.

Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

DIVERSE

Diverse: Eiendomsmegleren er fra 01.01.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedlegg eller ta kontakt med megler for å få disse.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i bud.

Egenerklæringsskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.
Skjema av januar 2006

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:		Avdeling:	
Meglernavn:	Hilde Sollie		
Meglernummer:	41060156		
Foreligger Boligsalgsrapport:	Ja <input checked="" type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport vedlegges dette skjemaet. Dette gjelder ikke leiligheter.
Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input checked="" type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rækkehus <input type="checkbox"/>	To/Flermannsbolig <input type="checkbox"/>			
Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input type="checkbox"/>	Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>					
Gnr.:	51	Bnr.:	156	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:		Festenr.:	
Kommune:	Tønsberg						
Adresse:	Gamle Kongevei 21					Postnr.:	3170
Sted: SEM							
Byggeår:	1952 1955	Når kjøpte du boligen?	1995		Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 ÅR	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?: VESTA							
Er hus/hjemforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? Ja <input type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>							
Polise-/avtalenr:							
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:					

SELGER(E)

Navn	Ny Adresse	E-post	Priv.	Arb.	Mob.	Fax
Dal, Tor Helge	Gamle Kongevei 21 3170 SEM	t-t-da@online.no		33 06 19 13	959 26 081	
Dal, Trude Tomasgård	Gamle Kongevei 21 3170 SEM	t-t-da@online.no		33 06 19 13 33 08 57 00	959 26 081 911 76 865	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?		X	FURKT VED DUSJ GÅMET BAD
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?		X	NYTT BAD
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.		X	-11-
3.	Kjenner du til problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker eller lign?	X		
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller?	X		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
6.	Kjenner du til setningskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lign?	X		
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?		X	
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?		X	NYTT AVLØP BAD
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdiggjøst/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med ufleilighetsleilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	X		
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?			

Tilleggs kommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Ved fornyelse av megleroppdraget må egenerklæringskjema signeres på nytt og eventuelle endringer må påføres.

SETT KRYSS:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest brosjyren "alt du vil vite om eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når kjøper overtar eiendommen.		
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.		
Dato:	06.06.2006	Sted:	TØNSBERG
Selger (1) sign.:	Tore Helge Dal		Selger (2) sign.:
			Trude Tønnesen Dal

OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*



Gamle Kongevei 21

3170 SEM

Gårdsnr.	Bruksnr.
51	156
	183

TØNSBERG KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Thor Olav Slettemeås

AUTORISERT FORETAK
Byggm/ing Thor Olav Slettemeås
Møllegaten 10
3111 Tønsberg
33 37 03 71

Bef.dato
02.06.2006



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF), NITO Takst, Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt (NBT) og Norges Tilstandsrapport Forbund (NTRF), og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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.

Boligsalgsrapporten 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

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTF's regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

AREALMÅLINGER

Boligarealet blir angitt i henhold til målereglerne i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's 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)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN

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



Gårdsnr. 51 Bruksnr. 156 (se forøvrig første side)
Gamle Kongevei 21, 3170 SEM
TØNSBERG KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Byggm/ing Thor Olav Slettemeås
Møllegaten 10
3111 Tønsberg
33 37 03 71



Rapportsammendrag

Konklusjon tilstand

Enebolig i en etasje og underetasje, oppført i 1955. Eldre bølgeblikkgarasje med tilbygd carport.

Boligen er oppusset og oppgradert i senere tid.

Nytt ubrukt bad i 1. etg.

Nytt el-inntak og sikringsskap i 2005.

Ytterkledning og ny terrasse i 1997.

Det er lagt ny drenering og grunnmursplate langs nordveggen.

Vinduene ble i hovedsak skiftet ca. 1980.

Takshingelen er fra 1978, så utskifting i løpet av få år bør påregnes.

Badet i underetasjen bør renoveres.

Garasje/carport er eldre og slitt.

For øvrig er boligen normalt godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Viser ellers til de respektive bygningsdeler i rapporten, eiers egenerklæring og meglers salgsoppgave.

Det er ikke gitt opplysninger om vannlekkasjer, sopp-/råteskader eller skadedyrangrep, ut over det som framgår av rapporten.

Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antakelser fra takstmann.

Tønsberg, 06.06.2006

Byggm./Bygningsing. Thor Olav Slettemeås



Gårdsnr. 51 Bruksnr. 156 (se forøvrig første side)
Gamle Kongevei 21, 3170 SEM
TØNSBERG KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Byggm/ing Thor Olav Slette-meås
Møllegaten 10
3111 Tønsberg
33 37 03 71



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Tor Helge Dal

Besiktigelse, tilstede

Dato: 02.06.2006 - Takstmann Thor Olav Slette-meås
- Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Egne observasjoner	Dato 02.06.2006
	EDR	Norges Eiendommer pr.13.05.2006
Andre dok./kilder:	Eier	Dato 02.06.2006
	Megler	
	Eiers egenerklæring	Eiers egenerklæring ikke fremlagt

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Tor Helge Dal
Tomt: Eiet tomt. Areal 943 m² Norges Eiendommer pr. 09.04.2006

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1955. Eiers opplysning
Ombygd: Tilbygd inngangsparti i 1999

Garasje

Byggeår: Eldre



Arealer

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Enebolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Underetasje	63		46	Entré, 2 soverom, trappegang, bad, wc-rom, vaskekjeller, bod. Innredede rom i underetasjen tilfredsstillende ikke fullt ut byggeforskriftenes krav til boligrom.
1. etasje	78		71	Entré med trapp til underetasje, kjøkken, stue m/utgang til terrasse, bad/wc, soverom.
Sum bygning	141		117	

Garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	13			Enkel garasje med tilbygd carport.
Sum bygning	13			

Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter

Beskrivelser Boligen er fundamentert med betongsåler på sand/grus, iflg. eier.
Grunnmur i betonghullsteinsblokker. Pusset utvendig og innvendig.
Kjellergolv i støpt og pusset betong.

Vurderinger: Det ble ikke observert setningsskader eller unormale sprekkdannelser. TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelser Yttervegger i 10 cm bindingsverk, evt. isolasjon ikke kjent. I innredede rom i underetasjen er grunnmuren innvendig utført ca. 1", ingen opplysninger om evt. tilleggsisolasjon.



Utvendig kledning og overflate

Beskrivelser	Utvendig omkledd med stående tømmermannskledning i 1997, iflg. eier.	
Vurderinger:	Ytterkledningen er i normal god stand.	TG: 1
Levetider:	Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.	

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelser	Ny drenering og utvendig grunnmursplate langs nordveggen. For øvrig antatt drenert med teglsteinsrør og selvdrenerende masser. Grunnmuren for øvrig er utvendig tettet med asfaltløsning, Goudron e.l.	
Vurderinger:	Noe saltutslag i vaskekjeller. Det ble ved hjelp av fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i innvendig utforede kjelleryttervegger eller oppforede golv. Noe fukt og saltutslag kan stamme fra kondens ved tilført fukt fra bruk av vaskekjeller. Grunnmursplaten mangler forseglingslist i overkant.	TG: 1
Merknad:	Det gjøres oppmerksom på at eldre grunnmurer og kjellergolv erfaringsmessig inneholder fukt pga. mangelfull fuktetting mot grunnen og redusert dreneringskapasitet. Det frarådes å innrede kjellere der det er mistanke om fukt i golv og/eller vegger.	
Levetider:	Normal levetid for drenering er 40 til 60 år.	

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

Vinduer og dører i yttervegg

Beskrivelser	Hovedsakelig horisontalhengslede svingvinduer med 2 lags isolerglass fra ca. 1980. Spalteventiler. Inngangsdør i finert teak. Nyere (1999) malt inngangsdør i underetasjen. Terrassedør med isolerglass fra 1996.	
Vurderinger:	Normal utvendig og innvendig slitasje. Åpne-/lukkemekanismene fungerer tilfredsstillende.	TG: 1
Merknad:	Spalteventilene mangler utvendige beslag.	
Levetider:	Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år. Normal levetid for tredør er 20 til 40 år. Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.	



Etasjeskillere

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

Dekker

Beskrivelser Trebjelkelag mellom etasjene, isolert med glassull, iflg. eier. Bærende undergolv av gran golvbord. I soverommene i underetasjen ble betonggolvene påsmurt membran før plastplate med knaster, tilfare, isolasjon og sponplater, iflg. eier. Påstøp med varmekabler i entré og trappegang.

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.

Yttertak

Beskrivelser Sperretak med takstoler, og med undertak av rupanel. Delvis golvet lagringsloft, med atkomst via nedfellbar stige i loftsluke. Lufting via spalter i raft. Loftsbjelkelaget er isolert med ca. 20 cm min.ull.

Vurderinger: Det ble ikke avdekket skader på takkonstruksjonen. TG: 1

Taktekking

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

Taktekking

Beskrivelser Taket ble tekket med pappshingel i 1978, iflg. eier.

Vurderinger: Det ble ikke observert tegn på lekkasjer fra taktekkingen. Tilst.grad 2 TG: 2
pga. alder.

Levetider: Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Takavrenning

Beskrivelser Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, antatt skiftet i forbindelse med omtekkingen.

Vurderinger: Noe avflassede renner og nedløp. Det er ikke observert lekkasjer, iflg. eier. TG: 2

Levetider: Normal levetid for takrenner/nedløp i sink eller plastbel. stål er 25 til 35 år.



Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Trapper

Beskrivelser Utvendig hovedtrapp i betong, belagt med skiferheller. Innvendig trapp i furu.

Vurderinger: Utvendig trapp mangler rekkeverk. Normal bruksslitasje. TG: 1

Verandaer og terrasser

Beskrivelser Terrasse mot sørøst og sørvest i impregnerte materialer, oppført i 1997. Markise mot sørvest. Dør fra stuen og trapp til hagen.

Vurderinger: Normal bruksslitasje. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

VVS

Beskrivelser Vann og avløp er kommunalt tilkoblet. Avløp til septiktank med overløp til kommunalt anlegg. Hovedvannledning inn til grunnmuren av plast, iflg. eier. Utvendige avløpsrør antatt av betong. Innvendige vannrør av kobber. Innvendige avløpsrør av soilrør (støpejernsrør) og plast.

Sanitærutstyr

Beskrivelser Nytt bad/wc i hovedetasjen inneholder vegghegt klosett, dusj, og servant i skap. Bad/vaskerom i underetasjen inneholder badekar m/dusj, servant i skap og tilkobling for vaskemaskin. Wc-rom i underetasjen med klosett. Vaskekjeller med skyllekum, tilkobling for vaskemaskin, samt 150 l varmtvannsbereider fra 1981. Sanitæranlegg og utstyr er for øvrig ikke vurdert.

Levetider: Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.
Normal levetid for v.v bereidere elektrisk er 15 til 25 år.

Varme

Beskrivelser Elementpeis med innsats i stue. Termostatstyrte varmekabler entré og trappegang i u.etg, samt baderommene. For øvrig elektriske panelovner.

Luftbehandling

Vurderinger: Tilfredsstillende ventilasjonssystem, med friskluftsventiler i vinduer og vegger, samt avtrekksvifte i baderommene. Overstrømningsventil i baderomsdøren i 1. etg. Kun veggventiler i wc-rom og vaskekjeller. TG: 1



Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft

- Beskrivelser Hovedsikringer på 3 x 50 A. 7 kurser for lys og oppvarming + 1 reservekurs. Automatsikringer.
Nytt inntak og sikringsskap i 2005, iflg. eier. Elanlegget er for øvrig ikke vurdert.

Piper og ildsteder

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

Piper, ildsteder og fyanlegg

- Beskrivelser Pipe murt i teglstein med ett røykløp. Pipa er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Feiing fra tak. Elementpeis med innsats er tilkoblet i stue.
Vurderinger: Det ble ikke observert feil eller mangler ved pipe eller tilkoblet ildsted. TG: 1

Bad

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. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Underetasje - Bad

Kledning/overflater innervegger

- Beskrivelser Respatexbelagte våtromsplater.
Vurderinger: Eldre plater. Det ble, ved hjelp av fuktindikator, registrert en del fukt i oppsprukne plateskjøter rundt badekaret. TG: 2
Levetider: Normal levetid for våtromspanel er 6 til 14 år.

Gulv og overflate

- Beskrivelser Støpt gulv med varmekabel og vinylbelegg. Belegget har oppbrett langs vegger og er festet med klemring til sluk.
Vurderinger: Parti av golvet ligger lavere enn sluket. TG: 2

1. etasje - Bad/wc

Kledning/overflater innervegger

- Beskrivelser Fliser. Underlag av sponplater og gipsplater m/påstrykningsmembran, iflg. eier.
Merknad: Nytt ubrukt bad.



Gulv og overflate

Beskrivelser Trebjelkelag med påstøp, termostatstyrt varmekabel og fliser.

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelser Laminert innredning. Nyere heltre benkeplate med nedfelte stålkummer. Nyere ventilator i stålhette og opplegg til oppvaskmaskin. Fliser mellom benker og skap.

Vurderinger: Slitte skuffeskiner. For øvrig normal bruksslitasje. Ingen synlig lekkasje TG: 1 fra røropplegg i oppvaskbenk.

Innvendige overflater

Her medtas kun de 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.

Kledning/overflater innervegger

Beskrivelser Bindingsverksvegger, platet, tapetsert og malt. Noe malte panelplater. Hovedsakelig finerte og malte innerdører. Noen med pålimte pynteprofiler i 1. etg.

Gulv og overflate

Beskrivelser Fliser i del av entré i 1. etg., samt entré og trappegang i underetg. Slipt, lutet og lakkert gran i stue. Furugolv i soverommene i underetg. For øvrig teppe eller vinylbelegg.

Himling og overflate

Beskrivelser Hovedsakelig malte himlingsplater.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Garderobe

Beskrivelser Innebygde skap i soverommene i underetasjen.

Vurderinger: Normal bruksslitasje. TG: 1



Gårdsnr. 51 Bruksnr. 156 (se forøvrig første side)
Gamle Kongevei 21, 3170 SEM
TØNSBERG KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Byggm/ing Thor Olav Slette-meås
Møllegaten 10
3111 Tønsberg
33 37 03 71



Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelser Enkel bølgeblikkgarasje og tilbygd carport. Gruset golv. Pulttak tekket med korrugerte metallplater. Ikke innlagt strøm.

Vurderinger: Generelle slitasjer.

TG: 2



Boliglån i Storebrand Bank

Lån for investering i bolig er et viktig valg. Storebrand Bank tilbyr svært gode betingelser, men det alene er ikke nok. Det er også andre forhold du bør tenke igjennom, slik at lånet blir til å leve med – på lang sikt.

Fast eller flytende rente

Mange spekulerer i rentens utvikling, og velger fastrente hvis de tror den flytende renten er på vei opp. Likevel er det din situasjon og dine behov som må avgjøre valget. Har du behov for tryggheten i faste utgifter, er fastrente et godt valg. Kan du tåle svingninger i låneutgiftene, er flytende rente antagelig det beste. Du kan også velge en kombinasjon med fastrente på deler av lånet.

Serie- eller annuitetslån

Kan du betale de høye terminbeløpene i starten, er serielån et godt valg. Du reduserer raskt selv lånebeløpet, og det blir letter å betjene lånet ved en eventuell renteøkning. Med annuitetslån blir terminbeløpet noe lavere de første årene. På den annen side vil summen av renter og avdrag være fast gjennom hele lånets løpetid.

Du kan velge å starte med annuitetslån og senere endre til serielån. På den måten vil låneutgiftene alltid være best mulig tilpasset dine behov og muligheter.

Nedbetalingstid

Storebrand Bank tilbyr lån med inntil 30 års nedbetalingstid. Du kan dessuten velge om du vil ha en avdragsfri periode hvor du bare betaler renter og gebyr.

Lån og konto

Boliglån tilbys sammen med StorebrandKonto og VISA-kort. Du får en gunstig brukskonto med gebyrfri NettGiro/TeleGiro og gebyrfritt varekjøp når du bruker VISA-kortet ditt.

Storebrand Partner

Et program for deg med god spareevne. Du får en personlig finansiell rådgiver i Storebrand og mange fordeler knyttet til din personlige økonomi.

Har du spørsmål?

Snakk med din megler eller les mer på storebrand.no/lån.

 **Ring Eiendomsmeistring**
– i samarbeid med  storebrand

Vestfold Eiendomsmeistring AS

besøksadr: Nedre Langgate 33

postadr: Postboks 2388, 3103 Tønsberg

tel: 33 30 70 00 faks: 33 30 70 09

org.nr: NO 955 607 171 MVA www.ringeiendom.no

KJØPETILBUD FOR EIENDOMMEN :

Gamle Kongevei 21, 3170 Sem
 gnr 51, bnr 156 i Tønsberg kommune.
 Oppdragsnr: 41060156 Megler: Hilde Sollie

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr.

+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK :

<u>Kontant ved kontraktens underskrift : 10% av kjøpesum</u>		
Rentene på forskuddsinnbetaling tilfaller selger.		kr
Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		kr
		kr
Egenkapital :		kr
Totalt		kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV : Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA STOREBRAND BANK ? ja nei

ØNSKET OVERTAGELSESDATO :

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR

UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN :

(Budet er bindende til kl. 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett)

EVENTUELLE FORBEHOLD:

.....

.....

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handel er kommet i stand, dvs. ved inngåelse av kjøpekontrakten, jf. lov om eiendomsmegling § 4-3. Megler gis derfor rett til avregning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Navn:	Navn:
Fødselsnr:	Fødselsnr:
Adr:	Adr:
Tlf.arb. Tlf.priv.	Tlf.arb. Tlf.priv.
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:		Akseptert
						Sted:
						Dato:
						Sign:

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

1. På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Det er kun skriftlige bud eller skriftlig bekreftede bud som betegnes som bud. Endringer i skriftlig inngitt bud kan skje pr. telefon eller telefaks til eiendomsmeglere.
2. Bud inngis til megler som formidler disse videre til oppdragsgiver. Det høyeste bud skal alltid på forespørsel oppgis. Budgivere skal under budrunden være konfidensielle overfor andre enn oppdragsgiver.
3. Megleren anbefaler at hver budgivers første bud har minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger anbefales det at 24-timersfristen løper fra siste annonserte visning.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megleren har mulighet til å informere samtlige interessenter til eiendommen. Det skal ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere, for eksempel "Ingen andre budgivere skal vite om budet". o.l.
5. Budgivers første bud skal være skriftlig. Senere endringer i budet kan gis muntlig.. Slike endringer bør ikke gis pr e-post, SMS meldinger eller til telefonsvarer, da risikoen for at de ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Budets innhold:
Vær nøyaktig ved utfylling av bud. Budene bør minimum inneholde i tillegg til eiendommens adresse, budgivers navn, adresse, e-postadr tlf.nr etc, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Dersom visse forhold må oppfylles før bindende avtale inngås - må dette oppføres som forbehold. Dette kan gjelde spesielle forbehold ved eiendommen, usikkerhet vedrørende finansiering, eller ved salg av nåværende bolig. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart.
7. Eiendomsmeglere vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
8. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man må derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.
9. Eiendomsmeglere skal så langt som mulig holde budgiveren orientert om nye og høyere bud. Selgeren står fritt til å akseptere, eventuelt forkaste ethvert bud. Budgivere oppfordres også på egen hånd å ta initiativ til å holde seg orientert om budrunden, da det ikke er garanti for at megler til enhver tid klarer å få gitt informasjonen videre.

Dersom en budgiver ber om det, skal den faglige leder i foretaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning skal ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
10. Når et bud er akseptert, er selgeren bundet, og de andre budgivere skal varsles snarest. Varsel om at bud er akseptert frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt.
11. Etter en eventuell aksept av bud, plikter megleren på oppfordring fra kjøper å fremvise saksgang i budrunden samt alle bud som er avgitt. Finansieringsplan og personnummer er dog underlagt taushetsplikt. Dette gjøres slik at kjøper skal føle trygghet rundt behandling av bud og budrunden og med faglig leder tilstede. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Dersom det er viktig for en budgiver å bevare sin anonymitet bør budet fremmes gjennom advokat eller statsaut. eiendomsmeglere som kan bekrefte at budet er reelt.
12. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 ikke budet 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.

Her vil jeg bo!

Gunstig boliglån i Storebrand Bank



Koselig og tiltalende enebolig med solrik og lun beliggenhet på Sem

Frittliggende enebolig - kr. 1 590 000,-

Lånebeløp	% av kjøpesum	Nominell rente	Effektiv rente*	Terminbeløp
kr 500.000,-	Inntil 60%	3,80%	4,02%	kr 3.008,-
kr 1.000.000,-	Inntil 60%	3,65%	3,79%	kr 5.907,-
**kr 1.000.000,-	Inntil 80%	3,59%	3,73%	kr 5.876,-
**kr 2.000.000,-	Inntil 60%	3,29%	3,38%	kr 11.415,-

*Effektiv rente er beregnet for annuitetslån, nedbetalt over 20 år med månedlige terminer. Etableringsgebyr kr 1.500,- er inkludert. Termingebyr kr 30,- er inkludert i terminbeløpene. Gebyret forutsetter direkte trekk fra konto. Nominell rente er flytende.

** Gjelder for partnerkunder – for nærmere vilkår, se www.storebrand.no/partner



Jeg ønsker å bli kontaktet av en representant for Ring Eiendomsmedling:

Navn : _____

Adresse : _____

Poststed : _____

Telefon : _____

Oppdragsnr:

41060156

Megler:

Hilde Sollie

Kontor:

Vestfold Eiendomsmedling AS

Telefon:

33 30 70 00

Sendes pr. telefax 33 30 70 09

Priseksempelene tar utgangspunkt i vilkår gjeldende pr. mars 06 og er gjenstand for endring uten forutgående varsel.

**“Min visjon er å gjøre din
bolighandel til en trygg
og positiv opplevelse”**

HILDE SOLLIE
Megler

hilde.sollie@ringeiendom.no
Mob 950 02 026 tel 33 30 70 00

Vestfold Eiendomsmegling AS
Nedre Langgate 33 v/McDonalds
Postboks 2388, 3103 Tønsberg
Telefon 33 30 70 00. Fax 33 30 70 09

 **Ring Eiendomsmegling**
– i samarbeid med  storebrand