



EIENDOM
2005



Semslinna 28A - Sem

Semslinna 28A, 3170 Sem

Prisantydning: kr 3 250 000,- + omk.

Primærrom: 126 kvm

BRA:129 kvm

Eiendomstype: Tomannsbolig

VELKOMMEN TIL
SEMSLINNA 28A





KORT OM EIENDOMMEN

Solrikt & sentralt beliggende halvpart av tomannsbolig |
Mulighet for kjøp av dobbelgarasje! Meget kort vei til
E-18 m.m

Oppdragsnummer	2230094 Gnr.: 45, Bnr.: 7, Snr.: 1 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Semslinna 28A, 3170 Sem
Prisantydning	3 250 000,-
Omkostninger	94 592,-
Totalpris inkl. omk.	3 344 592,-
P-rom/BRA	126 kvm/129 kvm
Antall soverom	3
Tomteareal	1441
Eierform tomt	Fellestomt
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1983
Eierform	Eierseksjon
Energimerking	Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G









































Semslinna 28 1. Etasje

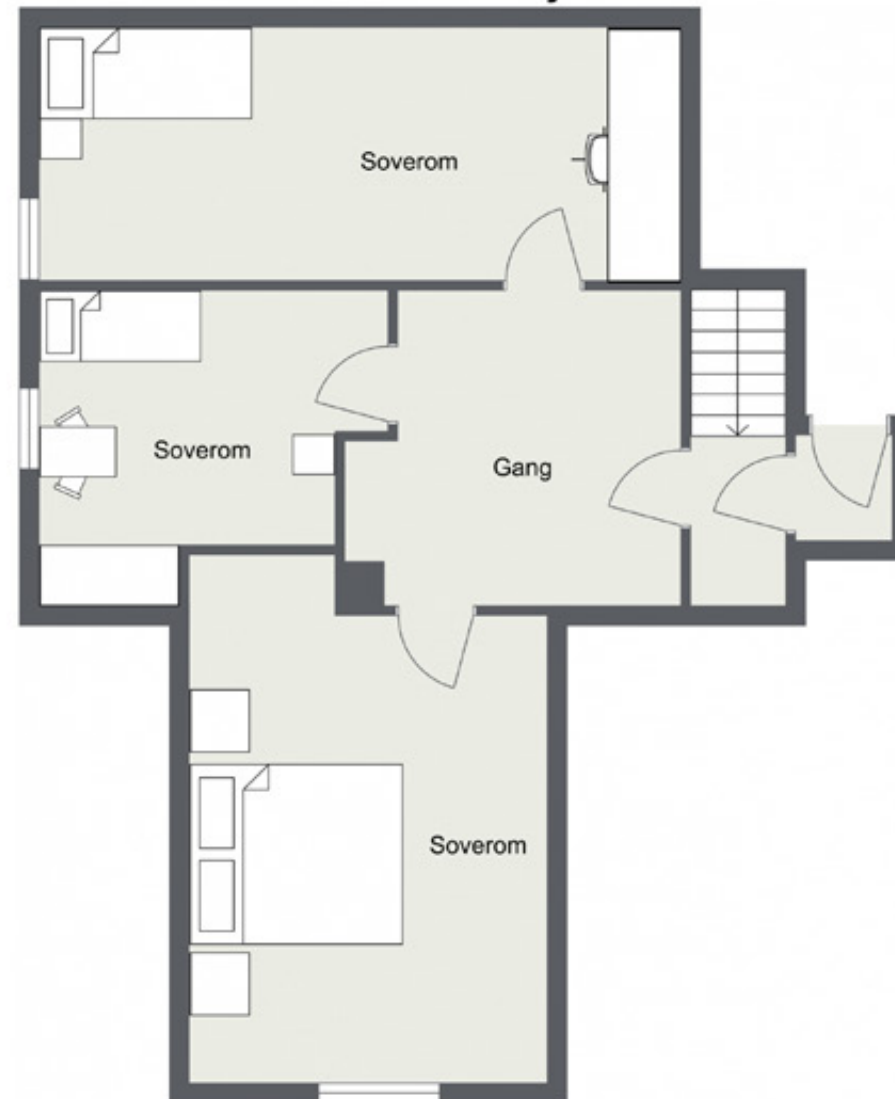


Kjeller & Sørensen
ARKITEKTER

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Semslinna 28

2. Etasje



OPPDRAKSNUMMER

2230094

TYPE BOLIG

Tomannsbolig, eierseksjon

EIER

Marit Braa v/Ole Magnus Paulsen

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til sentrale Jarlsberg - rett ved Tønsberg by! Her bor du med få minutters avstand til alt du trenger i en travel hverdag, samt kun 2 minutter til påkjøringen til E-18. Området er derfor perfekt for deg som pendler!

Boligen har en normal standard og har god plass til hele familien - her kan du bo landlig og likevel sentralt. Enkelte oppgraderinger må påregnes.

Kort fortalt:

- Innholdsrik halvpart av tomannsbolig over 2 plan
 - Solrikt og landlig område
 - Stor og romslig tomt med mange bruksmuligheter
 - Mulighet for kjøp av garasje/uthus m.m. (tillegg i pris)
 - Mulighet for kjøp av begge seksjoner/hele tomannsboligen
 - Perfekt beliggenhet for pendlere
 - Skap din drømmebolig!
- m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

ADRESSE

Semslinna 28A
3170 Sem

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Særdeles flott beliggende eiendom sentralt beliggende kun ca 6 min. kjøring fra Tønsberg by. Eiendommen ligger

usjenert til med sol fra morgen til kveld, samt fine utsiktsforhold mot Slottsfjell og omkringliggende jordbruksområder.

Eiendommen ligger landlig til med ca 500 meter fra Jarlsberglinna (hovedveien) hvor det også er busstopp i begge retninger. Gode bussforbindelser herfra.

Kort vei til diverse butikker og dagligvare, apotek, skole og barnehage på Sem, Jarlsberg og Vear, samt ca. 4,5 km. til Tønsberg sentrum med alt av sentrumsfunksjoner. Utsikt til omkringliggende bebyggelse, jorder og inn til Tønsberg til Slottsfjellet, samt over mot Hogsnes. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Kort vei til E18 som gir gode forbindelser til Torp flyplass og mot Oslo. Perfekt beliggenhet for pendling!

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Tomannsbolig Eierseksjon, oppført i 1983

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Hel, seksjonert tomannsbolig oppført i treverk. Veggene har trekonstruksjon med stående trekledning.

Takkonstruksjon av tre. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Balkonger i trekonstruksjon mot øst og syd. Terrassen er oppført i trekonstruksjon over støpte pilarer. Overbygg med plastplater og trekonstruksjon.

INNHold

1.etg.: vindfang, gang, bad, stue, kjøkken soverom, toalettrom, bod/kott.
2.etg.: gang, 3 soverom.

Generelt:

Det er den faktiske bruken av rommene på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommene kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

Det foreligger tegninger på bygningen, men de stemmer ikke overens med dagens rominndeling. Det kan derfor være rom eller løsninger som ikke er omsøkt eller godkjent.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 3, Bad: 1, Ekstratoalett: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 126 kvm, Bruksareal: 129 kvm

1.Etasje: 87 / 90 kmv p-rom/BRA
2.Etasje: 39 / 39 kvm p-rom/BRA

Totalt: 126 / 129 kvm p-rom/BRA

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger ikke i handelen.

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøger rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen, nedløp, renner og beslag. Spredte råteskader i kledning, begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjon. Påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjon med ingen fuktighet. Ikke tilgang til loft i nordre del. For lavt rekkverk på balkonger, sprekk i rekkverk og sprekk i en flis, samt bom. Avvik på ildfast plate ved ildsted. Påvist forhøyede fuktverdier i krypkjeller. Vindu/dør i våtsonen til dusjen på bad 1 etg nord, samt avvik i fallforhold til sluk ifht krav, toalettrom har kun naturlig avtrekk, Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det foreligger ikke samsvarserklæringer ut elektroarbeider. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmuren av sprekkdannelser.

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd): Skjevheter på over 30 mm i hele bygningen, kjellertrapp mangler rekkverk og virker ustabil, vaskerom må oppgraderes, utett membran-avslutning ved sluk på bad 1.etg nord, ingen ventilasjon utover vindu på samme bad, samt indikasjoner på fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

OPPVARMING

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

PARKERING

Svært gode parkeringsmuligheter rundt om på eiendommen, samt i den doble garasjen (dersom man ønsker å kjøpe denne som tillegg)

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 441 kvm, Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE

Tilnærmet flat tomt med hovedsakelig gruslagt gårdsplass og hage med gressplen.

Det foreligger leiekontrakt for området rundt eiendommen, slik at arealet man bruker for hele eiendommen totalt er på ca 4,4 mål. Leiekontrakten er inngått for 10 år av gangen og det betales kr 10000,- pr år. Leiesummen deles mellom seksjonseierne. Ta evt. kontakt med megler for ytterligere info

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er ikke informasjon om eventuell septik på eiendommen.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er beliggende i uregulert område, avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende. Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Boligen har utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg/påbygg datert 08.08.1983. Det foreligger godkjente bygningstegninger for boligen samt garasje og uthus, men disse stemmer ikke overens med dagens romløsninger.

Kopi av dette kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik dokumentasjon eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING

3 250 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,-))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

94 592,- (Omkostninger totalt)

3 344 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Marius Vedvik
Formuesverdi : 681 884,-
Sekundær formuesverdi : 2 454 781,-

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G
Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 18400 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 370 pr. år
Inkl vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 681 884,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 2 454 781,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 250 000,-) (Kr.40 625)
Servitutter (Kr.1 800)
Tilrettelegging (Kr.16 950)
Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)
Kommunale opplysninger (Kr.3 700)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseieendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

1958/501679-1/91BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
26.07.1958
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: MANUM VANNVERK
OVERFØRT FRA: 3803-45/7
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/13394-1/91SEKSJONERING
25.09.1987
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 166/281
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

1966/502368-1/91BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
21.06.1966
Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:45 Bnr:7 Snr:1
Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:45 Bnr:7 Snr:2
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 3 m

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistret org.nr.: 988024082

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

DOKUMENTER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2220452	
Selger 1 navn	
Ole Magnus Paulsen	
Gateadresse	
Semslinna 28A	
Poststed	Postnr
Sem	3170
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Marit Braa	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2220452

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2220452

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Paulsen	407adef1eb53370c25c80ed 3cb7ba6e58b20a9cc	27.10.2022 12:10:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2220452

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

Semslinna 28 A , 3170 SEM

TØNSBERG kommune

Gnr. 45, Bnr. 7



Areal (BRA): Tomannsbolig 263 m², Uthus/sidebygg 158 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 18.10.2022

Rapportdato: 27.10.2022

Oppdragsnr: 20315-1227

Referansenummer: XO1754

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert takstmann: Marius Vedvik



Gyldig rapport
27.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vedvik taksering



Marius Vedvik

27.10.2022 | STOKKE

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
948 60 545

Rapportansvarlig
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Hovedbygningen er registrert som tomannsbolig. Det er innvendig adkomst mellom enhetene i 2. etasje. Uthus/sidebygg har også en innvendig adkomst fra hovedbygg. Det er etablert en leilighet i 2. etasje av denne, men ikke godkjent i kommunen.

Eiendommen har relativt mye bygningsmasse, hvor det må påregnes diverse vedlikehold. Registrerte avvik dreier seg om generell elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag av plast og stål. Det er ikke montert snøfangere på boligen. Veggene har trekonstruksjon med stående trekledning. Takkonstruksjon av tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Ytterdører i tre. Det er to terrassedører av nyere dato, men dørene ellers er av eldre dato. Balkonger i trekonstruksjon mot øst og syd. Terrassen er oppført i trekonstruksjon over støpte pilarer. Overbygg med plastplater og trekonstruksjon. Terrasse i betongdekke med fliser. Rekkverk i pussede lettlinkeblokker.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater med laminat, tapet/strie, malte plater og panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 1. etg, nord
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med ca 10mm fall fra dør til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

BAD - 2. etg, syd
Rommet inneholder dusjkabinett, baderomsmøbel med servant og badekar. Det er belegg på gulv og ellers panelte overflater.

Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er belegg på gulv og ellers panelte overflater.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken i syd har innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i nord har innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom i 2. etg med toalett og servant. Det er laminat på gulv.

WC-rom i 1. etg med toalett. Det er belegg på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Åpent el-anlegg med automatsikringer. Hovedkurs på skrusikringer.

Uthus/sidebygg - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag av plast og stål. Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Takkonstruksjon av tre. Bygningen har malte trevinduer med koblet glass. Hovedinngangsdør av tre med malt overflate. Dører i svalgang av tre (egentlig innerdører). Plassbygget port i tre. Terrassedører i tre. Balkong i tre mot nord og altan mot nord/vest i tre over støpte fundament. Bygningen er oppført i hovedsak i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv og laminat.
Vegger: Strie, tapet og panel.
Tak: Panel og himlingsplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med panel på vegger og belegg på gulv. Rommet har badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje (leilighet nord)	90	87	3
2. etasje (leilighet nord)	39	39	0
1. etasje (leilighet syd)	78	78	0
2. etasje (leilighet syd)	56	48	8
Sum	263	252	11
Uthus/sidebygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	78	73	5
1. etasje	80	10	70
Sum	158	83	75
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	45	0	45
Sum	45	0	45

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Uthus/sidebygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er ikke godkjent boenhet i bygningen.

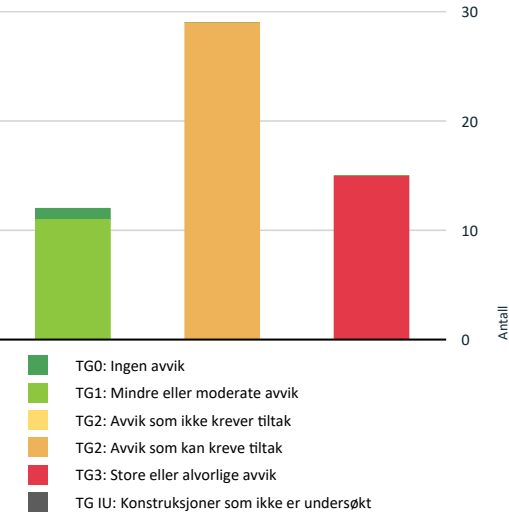
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.



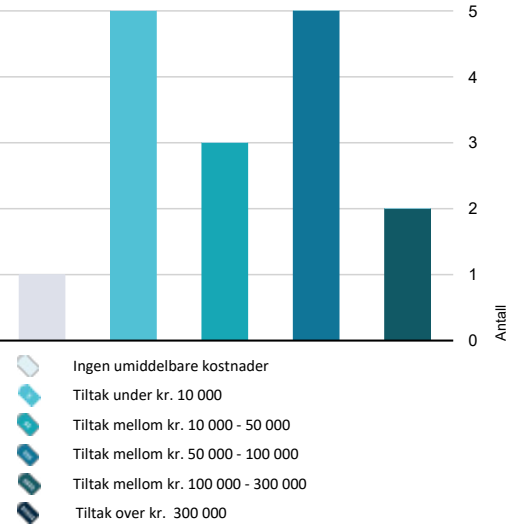
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Garasjen var ikke åpen på befaring, derfor er denne kun vurdert utvendig. Dette kan også medføre noe avvik i arealmåling. Sidebygg og garasje er forenklet vurdert. Eiendommen har relativt stor bygningsmasse, med stor risiko for at enkelte avvik ikke blir oppdaget ved befaring, men rapporten er utarbeidet for å gi et helhetlig av tilstand.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

1 TO 2 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter er gjennomgående i hele bygningen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 Innvendig > Kjellertrapp

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er ikke understøttet (virker ustabil).

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Våtrom > Generell > Vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (1. etg - nord)

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1 Våtrom > Ventilasjon > Bad (1. etg - nord)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad (1. etg - nord)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.



Sammendrag av boligens tilstand

1 Våtrom > Generell > Bad (2. etg - syd)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1 Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc (1. etg - nord)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekking

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

1 Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler ett bordtakbeslag ved inngangsparti.

Nedløp på terrasse har løsnet.

Den ene pipen er bunntekket over tak, og det er erfaringsmessig en risiko for utettheter som kan medføre lekkasjer. Pipen bør derfor jevnlig kontrolleres over tak.

1 Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det var tørt i konstruksjon ved fuktmåling på befaringsdagen.

Det er kun den søndre loftsdele som er inispisert. Det var ikke tilgang til loft i nordre del på befaringsdagen.

1 Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

1 Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

1 Utvendig > Terrasse mot syd

Det er avvik:

Det er registrert spekk i rekkverk og spekk i en flis. Forøvrig er det bom i en del av flisene.

1 Utvendig > Terrasse mot nord

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

1 Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

Ildfast plate dekker ikke tilstrekkelig ut på gulvet.

1 Innvendig > Kryp kjeller

Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

1 Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

1 Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1 Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (1. etg - nord)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

1 Våtrom > Overflater Gulv > Bad (1. etg - nord)



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc (2. etg - syd)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Åpent el-anlegg med automatsikringer. Hovedkurs på skrusikringer.

Det er antagelig utført el-arbeider eter 1997, men det foreligger ikke samsvarserklæringer. På generelt grunnlag anbefales det derfor å få gjennomført en el-kontroll.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Uthus/sidebygg

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er også noen plater med skader.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Plassbygget port har råte.
Dører i svalgang er beregnet for innendørs bruk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Enkelte vindskier/israfter med råte.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det er stedvis manglende takrenner/nedløp, samt noen noen renner med skader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Fuktskjolder rundt pipe.



Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Overflater har en del slitasje.

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Garasje

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Forenklet vurdering
Det er avvik:
Det er registrert div. skjevheter og ufagmessig arbeid på garasjen. Merkbare skjevheter i utvendig trapp, samt at rekkverk er for lavt i ift dagens krav. Dør med råteskader.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er opplyst i Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1980 Tilbygg Bygningen er tilbygget i flere omganger fra 1980-2002.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plast og stål. Det er ikke montert snøfangere på boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.

Det mangler ett bordtakbeslag ved inngangsparti.

Nedløp på terrasse har løsnet.

Den ene pipen er bunntekket over tak, og det er erfaringsmessig en risiko for utettheter som kan medføre lekkasjer. Pipen bør derfor jevnlig kontrolleres over tak.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende beslag må monteres og løse renner/beslag må utbedres.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det var tørt i konstruksjon ved fuktmåling på befaringsdagen. Det er kun den søndre loftsdele som er inspisert. Det var ikke tilgang til loft i nordre del på befaringsdagen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Ytterdører i tre. Det er to terrassedører av nyere dato, men dørene ellers er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i trekonstruksjon mot øst og syd.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Terrasse mot syd

Terrasse i betongdekke med fliser. Rekkverk i pussede lettlinkeblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spekk i rekkverk og spekk i en flis. Forøvrig er det bom i en del av flisene.

Tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger må påregnes.

Terrasse mot nord

Terrassen er oppført i trekonstruksjon over støpte pilarer. Overbygg med plastplater og trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

Overflater

Det er overflater med laminat, tapet/strie, malte plater og panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter er gjennomgående i hele bygningen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk elementpiper og lukkede vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate dekker ikke tilstrekkelig ut på gulvet.

Tiltak

- Tiltak:

Ildfast plate må dekke min. 30cm ut foran ildstedet.

Krypkjeller

Krypkjeller med plast mot grunn. Deler av krypkjelleren har støpt betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Innvendige trapper

Trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjellertrapp

Trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er ikke understøttet (virker ustabil).

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vanger må understøttes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

Fyllingsdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE (LEILIGHET SYD) > VASKEROM

Generell

1 TG 3

Alder på vaskerommet er ukjent, men overflater tilsier at forventet levetid er passert. Det gis derfor TG3, da rommet må påregnes renoveret.

Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er belegget på gulv og ellers panelte overflater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tiliggende konstruksjoner

1 TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE (LEILIGHET NORD) > BAD (1. ETG - NORD)

Generell

Alder på badet er ukjent.

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

1 TG 2

Flislagt gulv med ca 10mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør vurderes om lokal utbedring rundt sluk er mulig (dette er kostnadsestimert). Alternativt må hele tettesjiktet skiftes, som ofte medfører full renovering av rommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

1 TG 3

Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tiliggende konstruksjoner

1 TG 3

Det er målt fukt i tiliggende konstruksjon under gulv ved sluket (fra krypkjeller), og målt forøyet fuktnivå i konstruksjonen.



Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utbedring som beskrevet under "sluk, membran og tettesjikt". Det kan være skjulte skader i konstruksjonen, som evt. medfører økte utbedringskostnader.

2. ETASJE (LEILIGHET SYD) > BAD (2. ETG - SYD)

Generell

1 TG 3

Alder på badet er ukjent, men overflater tilsier at forventet levetid er passert. Det gis derfor TG3, da badet må påregnes renoveret.

Rommet inneholder dusjkabinett, baderomsmøbel med servant og badekar. Det er belegget på gulv og ellers panelte overflater.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

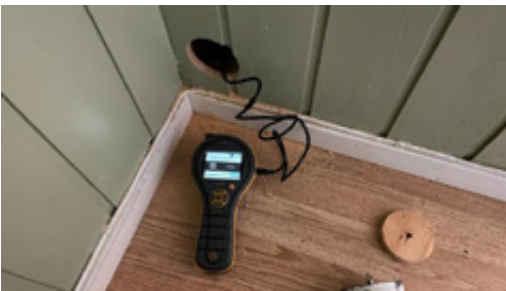
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tiliggende konstruksjoner

1 TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE (LEILIGHET NORD) > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE (LEILIGHET SYD) > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og fryseskap.

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM



Tilstandsrapport

2. ETASJE (LEILIGHET SYD) > WC (2. ETG - SYD)

Overflater og konstruksjon

TD 2

WC-rom med toalett og servant. Det er laminat på gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE (LEILIGHET NORD) > WC (1. ETG - NORD)

Overflater og konstruksjon

TD 3

WC-rom med toalett. Det er belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TD 3

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

TD 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

Ventilasjon

TD 2

Utifra byggeår er skal det være naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TD 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Alder: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TD 2

Åpent el-anlegg med automatsikringer. Hovedkurs på skrusikringer.

Det er antagelig utført el-arbeider eter 1997, men det foreligger ikke samsvarserklæringer. På generelt grunnlag anbefales det derfor å få gjennomført en el-kontroll.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Branntekniske forhold

TD 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TD 1

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

TD 2

Ukjent type/alder på drenering, men det er påvist stedvis grunnmursplast på muren. I krypkjeller er det en brønn med pumpe. Det antas at denne starter når grunnvannet stiger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TD 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.

Tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Dersom sprekken endrer seg, bør det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport

UTHUS/SIDEBYGG



Byggeår
1966

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering		
1985	Tilbygg	Bygget er tilbygget i 1985.
1996	Tilbygg	Tilbygg som forbinder bygningen med hovedhus er fra 1996.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Enkelte vindskier/israfter med råte.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Råteskadet trevirke må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plast og stål. Det er ikke montert snøfangere på bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det er stedvis manglende takrenner/nedløp, samt noen noen renner med skader.

Tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Takrenner og beslag må utbedres og monteres der dette mangler.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Enkelte fasader er kledd med steniplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er også noen plater med skader.

Tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Fuktskjolder rundt pipe.

Tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Dører

Hovedinngangsdør av tre med malt overflate. Dører i svalgang av tre (egentlig innerdører). Plassbygget port i tre. Terrassedører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Plassbygget port har råte.
Dører i svalgang er beregnet for innendørs bruk.

Tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
• Døren(e) står foran utskiftning.

Råteskadet port må utbedres. Dører for innebruk bøt skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre mot nord og altan mot nord/vest i tre over støpte fundament.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

Bygningen er oppført i hovedsak i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

Overflater

Gulv: Furugulv og laminat.
Vegger: Strie, tapet og panel.
Tak: Panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater har en del slitasje.

Tiltak
• Tiltak:
Oppussing av overflater kan påregnes, men må vurderes utifra individuelle krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Stålpipe og lukket vedovn.

Innvendige trapper

Trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Dører av tre.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

TC 2

Bad med panel på vegger og belegg på gulv. Rommet har badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TC 2

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

GARASJE



UTVENDIG

Forenklet vurdering

TC 2

Frittstående garasje oppført i tre over støpt plate på mark. Fasader er kledd med trepanel. Taket er dekket med betongtakstein. Det er tilbygget carporter på hver side med takking av stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert div. skjevheter og ufagmessig arbeid på garasjen. Merkbare skjevheter i utvendig trapp, samt at rekkverk er for lavt i ift dagens krav. Dør med råteskader.

Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en del vedlikehold og utskiftninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Tomannsbolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje (leilighet nord)	90	87	3	Vindfang , Gang , Bad (1. etg - nord), Stue , Kjøkken , Soverom , Wc (1. etg - nord)	Kott , Trapperom (kjeller)
2. etasje (leilighet nord)	39	39	0	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
1. etasje (Leilighet syd)	78	78	0	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken	
2. etasje (Leilighet syd)	56	48	8	Gang , Wc (2. etg - syd), Bad (2. etg - syd), Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom	Bod , Kott
Sum	263	252	11		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Uthus/sidebygg

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	78	73	5	Innredet loftsrom i nyere del, Kjøkken , Stue , Bad , Soverom	Bod
1. etasje	80	10	70	Entré , Gang , Trapperom	Boder
Sum	158	83	75		



Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke godkjent boenhet i bygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom tilfredsstiller ikke dagens krav.

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Garasjen var ikke åpen, og er derfor målt utvendig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
18.10.2022	Marius Vedvik	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	45	7		0	1441.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Semslinna 28 A
Hjemmelshaver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XO1754>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

LEIEKONTRAKT FOR TILLEGGSAREAL

Det inngås herved avtale om leie av tilleggsareal til Semslinna 28 A og B mellom

1. Utleier

Navn: Håvard Aker
Adresse: Manumveien 12, 3170 Sem
Telefon: 91386666
E-post: haavake@gmail.com

og

2. Leier

Navn: Ole Magnus Paulsen
Telefon: 97 77 53 78
E-post: ole@hyttel.no

3. Leieobjekt

Denne kontrakten gjelder utleie av tilleggsareal til Semslinna 28 A og B. Areal er avmerket på kart som følger denne kontrakt.

4. Varighet

Leieforholdet starter den 01.04.2021 og løper i 10 år fra denne dato. Dersom myndighetene krever området tilbakeført til landbruksareal eller krever heving av leieforholdet, sies leiekontrakten opp omgående eller iht myndighetenes tidsfrist. Det er da avtalt at leietager betaler utleier kr 30.000,- for kostnader ifbm tilbakeføring til jordbruksareal.

5. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 10.000,- pr. år.

6. Betaling av leie

Leien forskuddsbetales i januar måned hver år til konto nr.: 9365 06 12521

7. Sted og dato

avtale om leie av tilleggsareal ble inngått den 31.10.2021 i Tønsberg kommune.

8. Vedlegg areal. Se situasjonskart.

Situasjon 31/3-21 anp.

9. Leiekontakten kan tiltransporteres nye eiere hvor da ny eier trer inn på samme vilkår.

10. Underskrifter

Utleier: Håvard Aker SEM 3/6-21 Håvard Aker

Leier: Ole Magnus Paulsen Tid. 3/3-21 Ole Magnus Paulsen



Erklæring. Dagbok nr. 1679
Gjenpart

Jarlsberg sorenskriverembete
26 JUL 1958

Undertegnede grunneiere gir herved Mamum Vannverk
A/L tillatelse til å legge vannledninger over våre eiendommer og
rett for vannverket til når som helst å kunne vedlikeholde disse.

Rett til vanninntaket gis av gnr. 45 bnr. 3.

Rettigh. bekreft. avd. " alle over 500.- kr.
Sem. *Einar Aker.*

Einar Aker,	eier av gnr. 45 bnr. 3	
Henry Jørgensen,	" " " 51 " 121	<i>Henry Jørgensen</i>
Oskar Iversen,	" " " 51 " 114	<i>Oskar Iversen</i>
Paul Fagervold,	" " " 51 " 117	
Ole Ståleröd,	" " " 45 " 2	<i>Ole Ståleröd</i>
Erling Andersen,	" " " 51 " 148	<i>Erling Andersen</i>
Ole Solheim,	" " " 51 " 112	<i>Ole Solheim</i>
Håkon Sjøe,	" " " 51 " 144	<i>Håkon Sjøe</i>
Marie Fagervold,	" " " 51 " 129	<i>Marie Fagervold</i>
Anton Fagervold,	" " " 51 " 109	<i>Anton Fagervold</i>
Paul Fagervold og	" " " 51 " 117	<i>P. Fagervold</i>
Bjarne Jensen,	" " " 51 " 7	<i>Bjarne Jensen</i>
Jakob Jøns,	" " " 45 " 7	
Arthur Fjellheim,	" " " 51 " 21	<i>Arthur Fjellheim</i>
Georg Ramberg,	" " " 51 " 107	<i>Georg Ramberg</i>
Sigurd Jørgensen,	" " " 51 " 108	<i>Sigurd Jørgensen</i>
Andreas Rui,	" " " 45 " 1	<i>Andreas Rui</i>

alle i Sem

Undertegnede bevitner at ovenstående har skrevet
under egenhendig, og at samtlige er over 21 år.

H. Ottesen

K. Hol

Rett kopi bekreftes



Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dagbok nr. 13394

Tønsberg Byrett

25 SEPT. 1987

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 45	Bnr. 7	Fnr. Sem	Kommune
2. Eier	Navn Rolf Eriksen Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrds verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	166	21		
2	B	115	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		231	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Garasje skal tilhøre seksjon 1 Uthus skal tilhøre seksjon 2					
Dato 11.9.87		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
Sted Tønsberg					
Dokumentet returneres til:					
Navn		Adresse		Telefon	

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Dato:
	03.10.2022	
	Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg	
	Telefon: 930 04 797	
	E-post: feier@vibr.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	45	Bnr:	7	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Semslinna 28A, 3170 SEM						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 31.01.19 og 20.02.19
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 23.09.19
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 3
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Feiing og tilsyn blir foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vår dato: 25.02.2019

Jan Erik Schoone
Semslinna 28
3170 SEM

SEMSLINNA 28 - 0045/0007 - TØNSBERG KOMMUNE RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 31.01.19 og 20.02.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Jan Erik Schoone
For VIB: Morten Jensen

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Postadresse:
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Nøtterøy brannstasjon
Kopstad brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Kirkeveien 222, Borgheim
Nykirke

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik

Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3, er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

28A

Gradering 2

Avvik 1

1.etg

Hull i skorsteinsvangen er ikke tillatt og må tettes på godkjent måte.

28B

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget da tilsynet ble utført

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7. Dette gjelder leilighet i Låve og 28 A.
- Leilighet i 2.etg låve mangler bruksendring til byggesaksavdelingen i kommunen. Vi gjør oppmerksom på at vi plikter å underrette byggesaksavdelingen i Tønsberg kommune om manglende innmelding av bruksendring.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Jan Espeseth
Feiermester

Kopi: Tønsberg kommune v/byggesak

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Semslinna 28A, 3170 Sem

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____

Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____

Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____

Navn _____ F. nr. _____

Adresse _____ Post nr. _____

E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

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. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å 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 for eksempel 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.



Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost larsole@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy