



EIENDOM
2005



Ulvikveien 24C - Tolvsrød - Tønsberg

Ulvikveien 24C, 3150 Tolvsrød

Prisantydning: kr 6 950 000,- + omk.

Primærrom: 132 kvm

BRA: 138 kvm

Eiendomstype: Selveier leilighet



*“Strekker meg
alltid det lille
ekstra for kunden”*

Jens Erik Wesenberg
Eiendomsmegler MNEF
Epost: jenserik@z-eiendom.no
Mobil: 902 30 110

Har lang erfaring, jobbet i bransjen siden 1993. Selger alle typer eiendommer som eneboliger, alle typer leiligheter, hytter, småbruk og prosjekterte boliger.

Kundene omtaler meg som lett tilgjengelig, flink på oppfølging, effektiv, rådgivende, nøye, strukturert, blid og imøtekommende.





KORT OM EIENDOMMEN

Nyoppført råstilig og særegen vertikaldelt bolig som gir et meget godt inntrykk. 3 soverom. 2 bad. 3 terrasser. 1 kontor/tv-stue. Carport. Lave omk.!

Oppdragsnummer 2230009
Gnr.: 141, Bnr.: 271 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Ulvikveien 24C, 3150 Tolvsrød
Prisantydning 6 950 000,-
Omkostninger 31 842,-
Totalpris inkl. omk. 6 981 842,-

P-rom/BRA 132 kvm/138 kvm/
Antall soverom 3
Tomteareal Andel av 987 kvm.
Eierform tomte Fellestomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2023
Eierform Selveier





VELKOMMEN INN

















































24 BC





OPPDRAKSNUMMER

2230009

TYPE BOLIG

Selveierleilighet i vertikaldelt tomannsbolig

EIER

Eide & Døtre as

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

TOLVSRØD - TØNSBERG

ADRESSE

Ulvikveien 24C
3150 Tolvsrød

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et meget attraktivt boligområde og supersentralt på Tolvsrød. Leiligheten har en flott beliggenhet, tilbaketrukket og usjenert. Det er gangavstand til Tolvsrødsentret og Olsrødsentret med butikker, bank, post, apotek, lege m.m. Gangavstand også til badestrand og båthavn samt idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Nærhet til Flint Idrettspark, Tønsberg tennisbaner, Tønsberg Sandvolleyball, Slagen Innendørshall + splitter nye Flint Håndballhall.

Kort vei til offentlig kommunikasjon. Ulvikveien har ny, høy standard sykkelsti mellom Tolvsrød senter og Klopp/Husvik barneskole, den mest aktuelle skolen. Sykkelstiene i området er sammenhengene til alle de avmerkede stedene og helt til Tønsberg sentrum.. Dette er en solrik eiendom, og det er flotte turområder så og si rett utenfor stuedøren.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Selveier, oppført i 2023

INNHold

1. etasje inneholder:

Hall/trappegang. Kontor/tv-stue med utgang til hagen.

Hovedsoverom med walk-in garderobe. 2 soverom. Bad/wc med dusj og opplegg til vaskemaskin.

2. etasje inneholder:

Kjøkken med integrerte hvitevare og med utgang til terrasse og hage. Stue med utgang til 2 balkonger, en mot sør og en mot vest, begge delvis overbygde. Bad/wc med dusj. Teknisk rom/bod.

1 utebod

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 2, Soverom: 3, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 132 kvm, Bruksareal: 138 kvm

1. etasje:

Totalt: Bra: 64 kvm. P-rom: 61 kvm. S-rom: 3 kvm.

2. etasje

Totalt: Bra: 74 kvm. P-rom: 71 kvm. S-rom: 3 kvm.

Sum:

Totalt: Bra: 138 kvm. P-rom: 132 kvm. S-rom: 6 kvm

STANDARD

Velkommen til denne ralekre selveierleiligheten som ligger i en nyoppført vertikaldelt tomannsbolig som er tegnet av det anerkjente arkitektfirmaet Vårdal arkitekter. Råstilig og særegen bolig som har høy standard og gode tekniske kvaliteter. Boligen er oppført i modernistisk stil og gir et meget godt inntrykk. På gulv er det lagt 1-stavs parkett, 13 mm tykkelse, og veggene er malte gipsplater. Begge badene er smakfullt flislagte og det er lagt fliser i gang i 1. etasje. Smakfullt kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer og benkeplate i stein. Det er utstrakt bruk av downlights og det er også lagt downlights i tak på begge balkongene. Det er lagt inn fiber fra Altibox klart til å kunne bestille abonnement. Det er lagt inn balansert ventilasjon fra Bacas. Utvendig kledning i brent fjellfuru fra Øyfjell sag og Høvleri som er vedlikeholdsfri. Eiendommen er meget innholdsrik og her er det mange muligheter for både voksne par og barnefamilien. Dette er en bolig som gir et meget godt inntrykk og her er det bare å flytte rett inn uten å måtte gjøre

noe. Bildene er flotte, men virkeligheten er enda finere. Velkommen til visning!

OPPVARMING

Elektrisk. Varmekabler i alle gulv i 1. etasje samt i bad i 2. etasje. Det er montert pipe over tak for ildsted klart for kjøper til å bestille ovn eller peisovn. Ved montering av tungt ildsted, f-eks.klebersteins peisovn, må den hvile på undergulv , dvs. utkapp i parketten.

PARKERING

Det medfølger stor carport samt en utvendig biloppstillingsplass. El-bil lader medfølger.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE

Tomten er opparbeidet og beplantet med nysådd plen. Gårdsplassen med carport er asfaltert. Eiendommen eier også 1/4 del av gnr. 141/274 rett nord for eiendommen som er avstatt til friområde/lekareal, se vedlagte reglueringsplankart, samt 1/3 av gnr. 141 bnr. 273 som er innkjøringen til eiendommene.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er tinglyst private stikkledninger over denne eiendommen mot øst.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i regulert område og er avsatt til boligformål.

Eiendommen Ulvikveien 24a med gnr. 141 bnr. 43 har tidligere søkt om omregulering til en tomannsbolig uten ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST

Ferdigattest utstedes innen overtakelse.

PRISANTYDNING

6 950 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
 172,- (Pantattest kjøper)
 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
 585,- (Tingl.gebyr skjøte)
 22 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 900 000,-))

 31 842,- (Omkostninger totalt)

 6 981 842,- (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.

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):

Provisjon 0,62 % av salgssum
 Tilrettelegging (Kr.8 475)

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. 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 eiendomsmeidler 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.

Garanti etter buofl. § 12 skal stilles dersom avtale inngås

innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11.
Garantien skal tilsvare min 3 % av kjøpesum frem til
overtagelse og minst 5 % i fem år etter overtagelse.
Garantistillelsen gjelder kun dersom kjøper er forbruker.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot
hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingsloven) 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
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

Ulvikveien 24c

1. Etasje



Kjetil Thore
FOTOGRAF

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Z
EIENDOM

Ulvikveien 24c

2. Etasje



Knut S. Dørmann
ARHITECT

Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Z
EIENDOM

DOKUMENTER

Anders Eide

Tønsberg 19.01.2023

Gunnar Sverrisson
Byggmester
Takstingeniør
Takstmann M.N.T.F.Mobil: 92 89 82 94
E-post: gunnar@taksthus.no
Adr: Trudvangveien 67,
3117 Tønsberg

Deres ref. Jens Erik Wesenberg

Arealmåling

Undertegnede var alene på befaring

Mandat/forutsetninger:

Etter anmodning fra Jens Erik Wesenberg v/z-eiendom er det foretatt arealmåling i Ulvikveien 24 B og C

- 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.
- **Det gjøres spesielt oppmerksom at pga. boligens form og delevegger er arealmåling vanskelig og arealavvik kan ikke utelukkes.**

Leilighet B.

1. etasje som innholder: Hall m/trapp, badrom og tre soverom samt en utvendig bod.

BRA = 54 m², P-rom 51 m², S-rom = 3

2. etasje som innholder teknis rom/bod, badrom og stue kjøkken i åpen løsning.

BRA = 72 m², P-rom 69 m², S-rom = 3**Samlet areal begge etasje leilighet B. Bra = 126, P-rom 120, S-rom = 6**

Leilighet C.

1. etasje som innholder: Hall m/trapp, tv-stue/gjest, badrom og tre soverom samt en utvendig bod.

BRA = 64 m², P-rom 61 m², S-rom = 3

2. etasje som innholder teknis rom/bod, badrom og stue kjøkken i åpen løsning.

BRA = 74 m², P-rom 71 m², S-rom = 3**Samlet areal begge etasje leilighet C. Bra = 138, P-rom 132, S-rom = 6**

Takstmann Gunnar Sverrisson

VEDTEKTER FOR ULVIKVEIEN 24B OG 24C

Vedtatt 11.01.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ulvikveien 24B og 24C boligsameie, med gårdsnummer og Bruksnummer 141/271 i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Begreper

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller andre bruksenheter i eiendommen (eksempelvis carport).

Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Med rettslig råderett forstås den enkelte sameiers rett til å foreta bindende rettslige disposisjoner som en eier over sin seksjon (f.eks. salg og utleie).

Med eksklusiv bruksrett og fysisk råderett forstås den enkelte sameiers enerett til bruk av sin seksjon.

Med bruksrett forstås den enkelte sameiers rett til alminnelig bruk av fellesarealer.

Fellessområdene består av friareal som er markert med grønt på vedlagte situasjonskart

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Hver seksjon består av en sameieandel av eiendommen med full rettslig råderett over og eksklusiv bruksrett til en bolig, med tilhørende inngangspartiet, bod og carport/garasje, slik det fremstår av planskissene og situasjonsplan.

Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret. Kjøper (leier) skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler, samt eventuelt andre bestemmelser.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bebbyggelsens utseende skal være enhetlig. Sameiets styre kan treffe vedtak/tiltak for å ivareta dette. Større eksteriørmessige endringer må behandles og avgjøres av styret. Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder ombygging av carport/ garasje, tilbygg til disse og tilbygg av terrasser/balkonger.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller den andre bruksenheten.

Hver enkelt sameier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon.

Innbygging/endringer og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Ved tvist om mangelfullt vedlikehold innhentes takst rapport av to eller flere uavhengige takstmenn.

Beising av seksjon med tilhørende carport må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig ved like.

3.2 Fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealene påhviler sameiet, og er et felles ansvar. Områder som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett er derimot områder som skal vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Vedlikeholdet innebærer snømåking, gressklipping, beskjæring og luking av beplantede områder, opprydding, vedlikehold av møbler og apparater, og lignende. Det er imidlertid enhver sameiers oppgave å holde i orden områder i naturlig nærhet til egen bolig, og andre områder som benyttes av den enkelte.

3.3 Dugnad

Sameiet avholder dugnad en gang i året. Dato for avholdelse av dugnad fastsettes av styret.

Arbeidsoppgaver på dugnaden vil være forefallende vedlikehold av fellesområder, som f.eks fjerne avfall, beskjære trær og rydde kvist.

Hver eierseksjon plikter å delta med minst én beboer i hele det tidsrom dugnaden varer.

3.4 Skader/forsikring

Den enkelte sameier tegner forsikring for sin bolig, innbo og innredning.

4. FELLESKOSTNADER

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et beløp fastsatt av styret. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter tre måneders varsel. Beløpet skal betales årlig.

5. SAMEIERMØTET

5.1 Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styret plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede og uttale seg på sameiermøtet.

Det skal føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av sameierne. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, blant de tilstedeværende sameierne.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6. STYRET

6.1 Medlemmer

Sameiet skal ha et styre bestående av to medlemmer. Styremedlemmer

tjenestegjør i to år av gangen.

Styreleder velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

6.3 Styremøter

Styremøter avholdes så ofte som det trengs.

7. HEFTELSEFORM OG SIKKERHET FOR FORPLIKTELSE

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Hver sameier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerheten om det besluttes av sameiermøtet. Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner § 24.

8. REVISJON OG REGNSKAP

I sameier bestående av fire seksjoner er det ikke lovkrav om noen form for revisjon. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall opprette ordensregler

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Tønsberg 11.01.2023

Styret, Ulvikveien 24B og 24C boligsameie

ORDENSRELGER

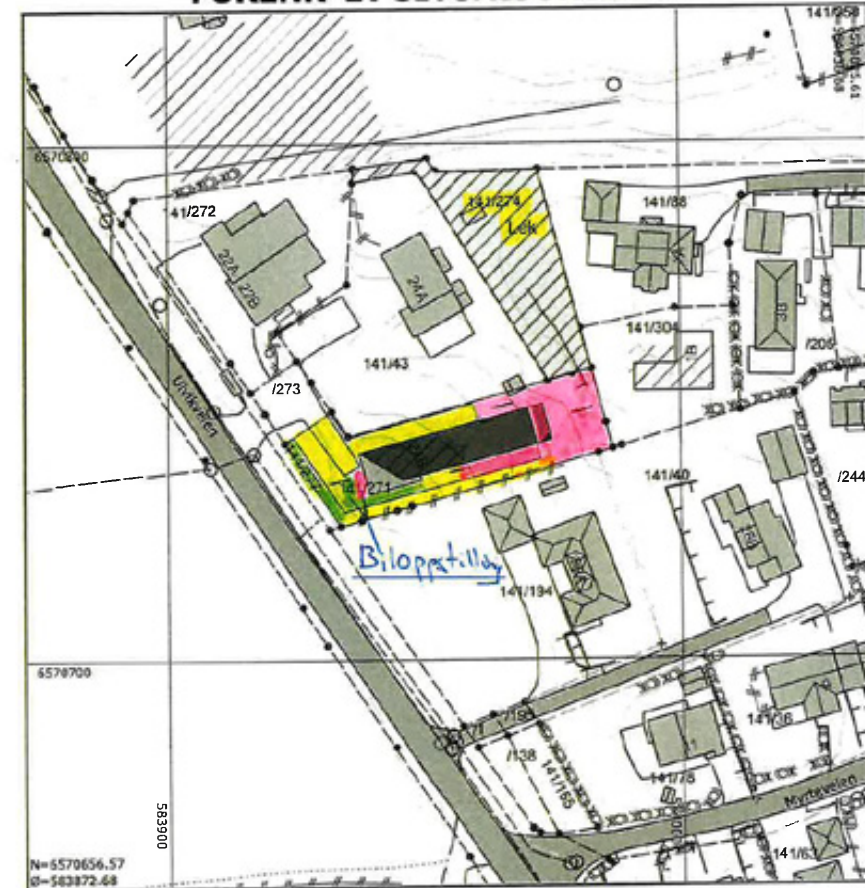
Sameiermøtet har med alminnelig flertall vedtatt følgende ordensregler/tomtedisponering som veiledende for alminnelig oppførsel og hensyn innenfor sameiets områder:

- Alle hunder skal ferdes i bånd inne på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier.
- Innkjøringen skal sikres fri ferdsel.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Når man inviterer til fest bør man informere senest 2 dager i forveien.
- Hver seksjonseier har ansvar for å holde sitt parkeringsområde og biloppstillingsplass fri for snø.
- Sjøppeldunkene skal kun brukes til ordinært avfall. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
- Tomten med 1 biloppstillingsplass til hver disponeres eksklusivt ihht. vedlagte situasjonskart. Snr. 1 har gangrett over hagen til snr. 2 for å kunne komme til Lek/fellesarealet med gnr. 141 bnr. 274.

29.10.2021, 12:48

Utskrift - Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: Ulvikveien 24, 3150 TOLVSRØD, med flere

Dato: 29/10-2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 141/271/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet



Målestokk 1:1000

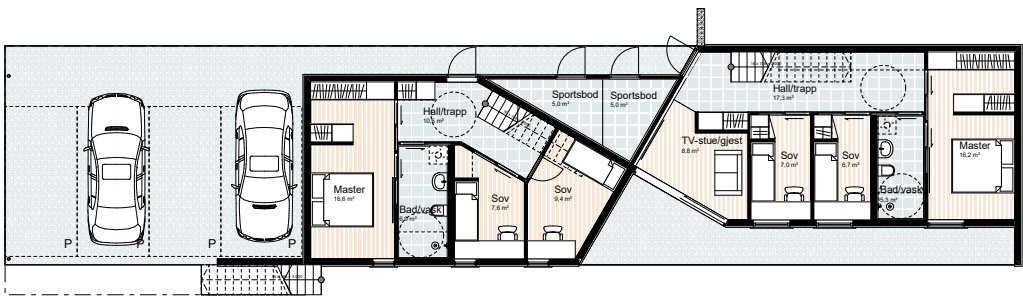
= Snr. 1
= Snr. 2
= Fellesareal

Seksjoneringskart viser seksjoner fra 2. etasje

© Alle rettigheter tilhører utarbeideren for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

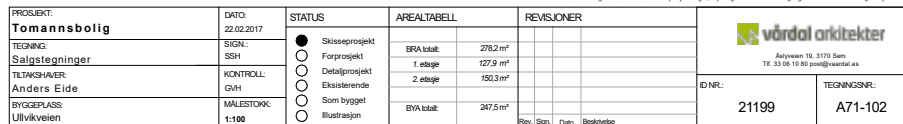
SITUASJONSPLAN	TILTAKSHAVER: Anders Eide	MALESTOKK: 1:1000	PROSJEKTNR.: 21/99
	BYGGEPLASS: Ulvikveien 24 B og 24 C	DATO: 22.08.18 SIGN.: LJK KONT.: -	TEGNINGSNR.: D-02

vårdal arkitektur
Aslyveien 19, 3170 Sem, www.vaardal.as



© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT: Tomannsbolig	DATE: 22.02.2017	STATUS	AREALTABELL	REVISJONER	 Auliviken 19, 3170 Sam TF: 33 06 10 80 post@vardal.no
TEGNING: Salgstegninger	SSN:	☒ Skisseprosjekt ☐ Forprosjekt ☐ Detaljprosjekt ☐ Eksisterende ☐ Som bygget ☐ Illustrasjon	BFA total: 278.2 m² 1. etasje: 127.9 m² 2. etasje: 150.3 m² BFA total: 267.5 m²		
TEKSTAVNER: Anders Eide	KONTROLL: GWH				ID NR:
BYGGEPASS: Ullvikveien	MALESTOKK: 1:100			Rev. Sign. Dato Beskrivelse	21199
					TEGNINGSNR: A71-101



ULVIKVEIEN 24C

Nabolaget Ulviken/Vallø - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Tolvsrød	8 min
Linje 116A, 116B, N116	0.6 km
Tønsberg stasjon	9 min
Linje RE11	4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

SKOLER

Husvik skole (1-7 kl.)	15 min
354 elever, 14 klasser	1.2 km
Presterød skole (1-7 kl.)	18 min
359 elever, 16 klasser	1.5 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	4 min
226 elever, 7 klasser	2.1 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
455 elever, 16 klasser	1.5 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
266 elever, 9 klasser	3 km
Færder videregående skole	9 min
750 elever	5.6 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	11 min
56 elever, 3 klasser	4.8 km

«Stille og rolig. Kort vei til sjøen og byen. Sentralt men landlig.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

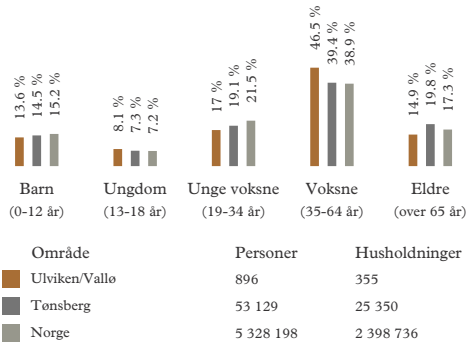
Veldig bra 85/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Tolvsrød barnehage (1-5 år)	4 min
72 barn, 4 avdelinger	0.3 km
Bogen barnehage (1-5 år)	5 min
20 barn, 2 avdelinger	0.4 km
Kastanjenøtten familiebarnehage	13 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Tolvsrød	8 min
PostNord	0.7 km
Meny Tolvsrød	13 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Sykkel



STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100



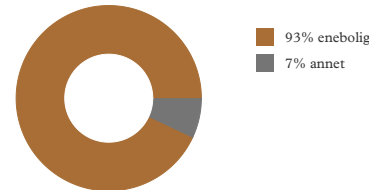
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 87/100

SPORT

Flint Idrettspark	5 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
Tolvsrød Balløkke	13 min
Ballspill	1.1 km
Level treningssenter	22 min
SPREK Fritid Tønsberg	5 min

BOLIGMASSE



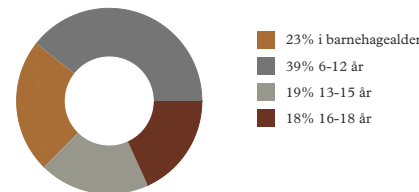
«Trygt og godt for barna, stille, nære sjø, strand og skog . Får tak i det du trenger på senter i nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

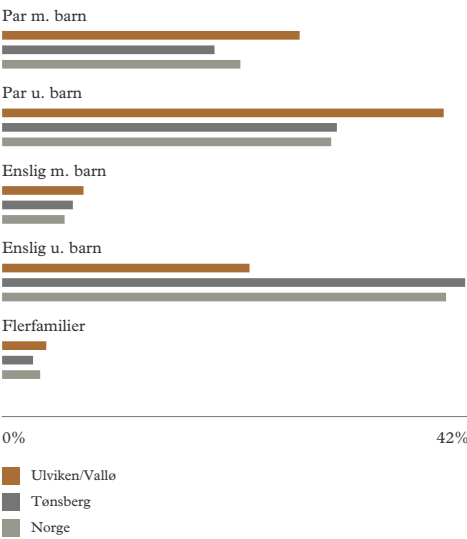
VARER/TJENESTER

Tolvsrød Senter	8 min
Boots apotek Tolvsrød	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

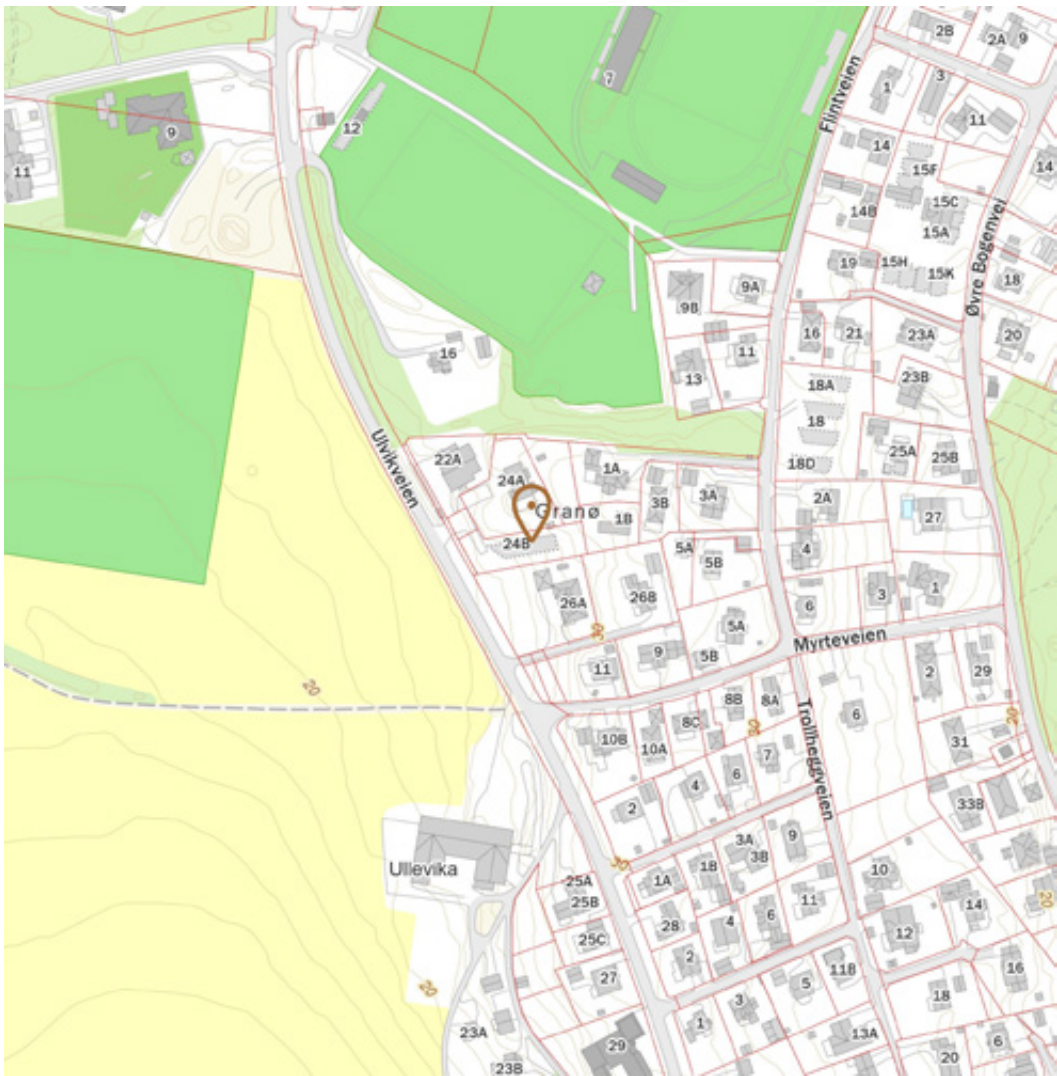


SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	34%
Ikke gift	45%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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.

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 forventninger 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 bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige 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

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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, prisme-lamper 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:
Ulvikveien 24C, 3150 Tolvsrød

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



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.



Jens Erik Wesenberg

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 23 01 10

Epost jenserik@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