



EIENDOM
2005



VESTÅSVEIEN 24D - VESTSKOGEN

Veståsveien 24D, 3142 Vestskogen

Prisantydning: kr 10 990 000,- + omk.

Primærrom: 159 kvm

BRA/BTA: 201 kvm / kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
VESTÅSVEIEN 24D





KORT OM EIENDOMMEN

Lækker & påkostet enebolig m/vid fjordutsikt - HØY
STANDARD - Takhøyde på 2,72m - Kjøkken fra
Schmidt m/dbl vinskap m.m!

Oppdragsnummer	2230214 Gnr.: 8, Bnr.: 125, Snr.: 2 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Veståsveien 24D, 3142 Vestskogen
Prisantydning	10 990 000,-
Omkostninger	288 092,-
Totalpris inkl. omk.	11 278 092,-
P-rom/BRA/BTA	159 kvm/201 kvm/ kvm
Antall soverom	5
Tomteareal	1701 kvm
Eierform tomt	Fellestomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2018
Eierform	Eierseksjon
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C





MEGLERS VURDERING

Velkommen til en helt spesiell opplevelse i Veståsveien i Vestskogen. Dette er en helt fabelaktig enebolig med svært gjennomtenkte materialvalg og løsninger, som bare kan oppleves med egne øyne. Dette er en svært sjelden mulighet!

NYDELIG utsikt over Vestfjorden og seneste kveldsol i vest - her har du en usjenert og flott terrasse!

Boligen holder gjennomgående høy standard.

Kort fortalt:

- Stor enebolig over 2 plan med god takhøyde på 2,72 meter.
 - Innvendig svært påkostet med alt av innredninger fra Schmidt
 - 2 stk Sub Zero vinskaper med plass til totalt 160 flasker + 4 kjøleskuffer
 - Dette er virkelig boligen for de kresne
 - Egen "voksen"-avdeling med stort soverom med "lounge", en-suite bad og walk-in
 - Utv. solskjering med screens
 - Egen "ungdomsavd." m/4 sov/kontor/bruksrom, bad og vaskerom i 1.etg. Alt. stue (vegger er kun satt opp uten skruer)
 - Dobbelgarasje m/tørreskodd adgang til boligen
 - Tilbaketrukket, stille og svært solrik beliggenhet
 - Bo enkelt og forutsigbart!
- m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning





























































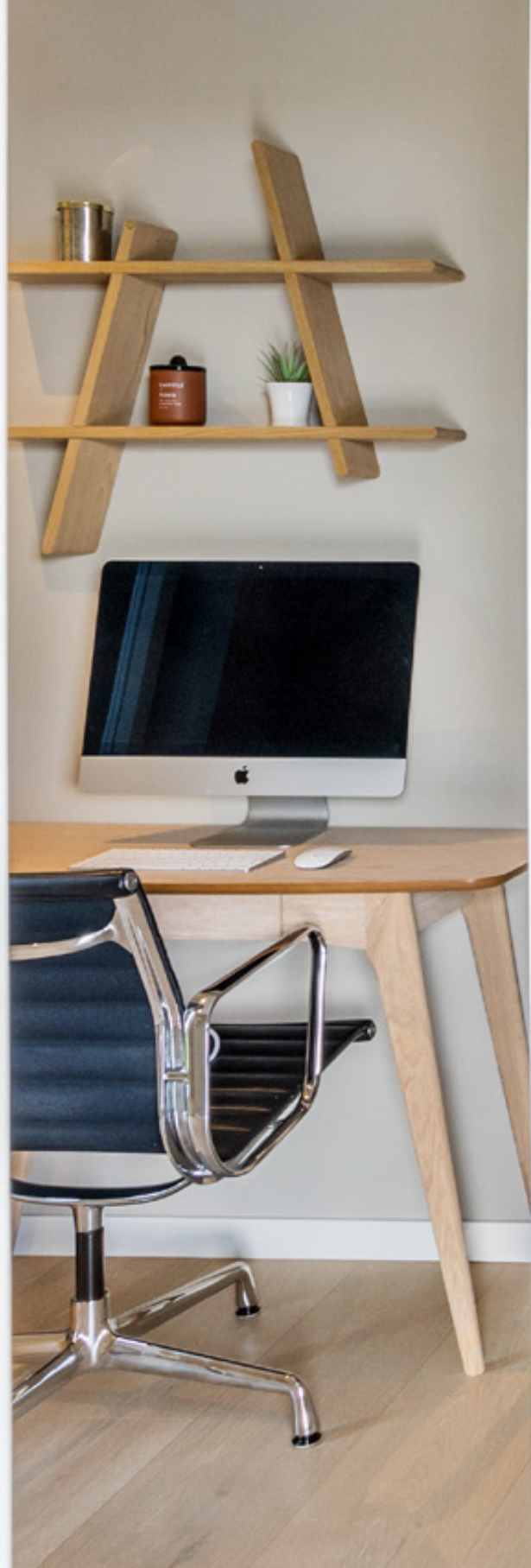
















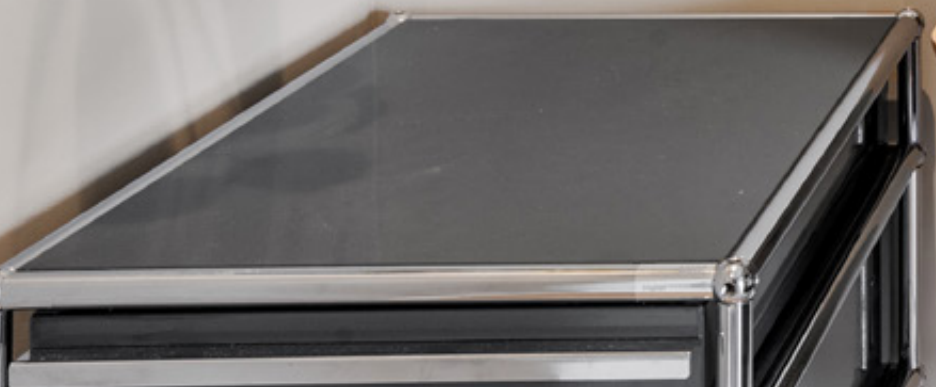
































OPPDRAKSNUMMER

2230214

TYPE BOLIG

Enebolig, kjedet

EIER

Jørn Stian Dahl

Elisabeth Olsen Nærnes

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til en helt spesiell opplevelse i Veståsveien i Vestskogen. Dette er en helt fabelaktig enebolig med svært gjennomtenkte materialvalg og løsninger, som bare kan oppleves med egne øyne. Dette er en svært sjelden mulighet!

NYDELIG utsikt over Vestfjorden og seneste kveldsol i vest - her har du en usjenert og flott terrasse!

Boligen holder gjennomgående høy standard.

Kort fortalt:

- Stor enebolig over 2 plan med god takhøyde på 2,72 meter.
 - Innvendig svært påkostet med alt av innredninger fra Schmidt
 - 2 stk Sub Zero venskap med plass til totalt 160 flasker + 4 kjøleskuffer
 - Dette er virkelig boligen for de kresne
 - Egen "voksen"-avdeling med stort soverom med "lounge", en-suite bad og walk-in
 - Utv. solskjering med screens
 - Egen "ungdomsavn." m/4 sov/kontor/bruksrom, bad og vaskerom i 1.etg. Alt. stue (vegger er kun satt opp uten skruer)
 - Dobbeltgarasje m/tørreskodd adkomst til boligen
 - Tilbaketrukket, stille og svært solrik beliggenhet
 - Bo enkelt og forutsigbart!
- m.m.

ADRESSE

Veståsveien 24D
3142 Vestskogen

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

Eiendommen er beliggende meget fordelaktig og solrikt til med nydelig utsikt mot Vestfjorden i et barnevennlig og etablert villaområde i Vestskogen på Nøtterøy.

Et svært hyggelig nabolag i et idyllisk boligområde i Vestskogen med ca. 3 km. fra Tønsberg eller ca. 25 minutters gange til Tønsberg brygge ved å gå gjennom Teieskogen.

Det er gangavstand til barnehager, dagligvareforretning og bensinstasjon, Rudolf Steinerskole, Vestskogen barneskole, Teie barneskole med klatre-/lekepark, Teigar Ungdomsskole, Nøtterøyhallen og Teie idrettspark med kunstgressbaner, friidrettsbane, sandvolleyballbane og utendørs treningspark samt gode rekreasjonsmuligheter i den idylliske Teieskogen med lysløype og turstier, både sommer og vinter.

I nærområdet er det flere bademuligheter og småbåthavner som for eksempel ved Tørkopp, Hella med sandstrand og stupebrett eller Munkholmen med gresslette og toalettanlegg. For den båtinteresserte så er Færder kjent for sin vakre skjærgård, og mulighetene er mange enten man beveger seg på Nøtterøy eller tar turen ut til kystperlene Tjøme og Hvasser.

Kulturhuset, som er å finne på Borgheim, byr på flotte tilbud gjennom hele året. Nøtterøy golfklubb sitt flotte 18-hull baneanlegg ligger også ved Borgheim, rett ved Borgheim Ungdomsskole og Nøtterøy Videregående Skole.

Teie torv har flere sentrumsfunksjoner som blant annet bank, post i butikk, dagligvareforretninger, bakeri, kafeer, ulike butikker, restaurant og vinmonopol.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil i prospektet som viser avstander og fasiliteter i nærområdet.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Eierseksjon, oppført i 2018

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

En arkitekttegnet bolig med lite vedlikeholdsbehov da bygningen preges av gode valg angående materiell. Bolig kledd med stående Royalimpregnert kledning og sorte fasadeplater.

Vinduer med 3-lags isolerglass som er utvendig beslått.

Flat takkonstruksjon hvor tak er tekket med asfaltpapp.

INNHold

1.etg.: entré/gang med trapp opp og garderobenisse, vaskerom med teknisk utstyr og innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, bad med dusjnisse, vegghengt wc, servantinnredning og skap på vegg, 4 soverom (2 av disse er opprinnelig en stue) i egen avdeling med utgang til overbygget terrasse.

2.etg./hovedetg: stue og kjøkken i åpen løsning med store skyvedører til til terrassen. Hovedsoverom med walk-in og en suite bad. Badet har dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt wc.

Dobbeltgarasje i tilknytning til boligen (samt direkte adkomst til vaskerom fra garasjen) i dag i bruk som garasje/treningsrom.

Sportsbod ved inngangspartiet.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 2, Soverom: 5, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 159 kvm, Bruksareal: 201 kvm

1.etasje: 59 / 101 kvm p-rom/BRA

2.etasje: 100 / 100 kvm p-rom/BRA

Utvendig bod med ca. 6 kvm.

Genrell info:

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

MØBLERING / UTSTYR

Hvitevarer på kjøkkenet (inkl. 2 stk Sub Zero vinskap) medfølger i handelen.

STANDARD

Høytliggende og lekker enebolig med topp moderne løsninger og utsikt mot vest hvor man kan nyte lange og deilige sommerdager.

I hovedsak er det malte og slette overflater i tidløs fargepalett og hvitmalte slette himlinger med vesentlig (men riktig) bruk av downlights.

Gjennomgående høy kvalitet og standard på materiellvalg og utstyr!

Eiendommen gir et positivt førsteinntrykk med blant annet diverse utvendig belysning som er styrt av lyssensorer og/eller tidsur om det så er på boligen, i oppkjørselen eller i gårdsplassen. Det er montert utvendig screens for god solskjerming på alle de store vinduene, samt på hovedskyvedøra til terrassen.

Asfaltert gårdsplass og asfaltert delvis overbygd inngangsparti er veldig gunstig for vedlikehold som snømåking, vask og spyling.

1. etasje

Et noe overbygget inngangsparti er lyssatt med utvendige downlights som er styrt av lyssensorer og/eller tidsur - nærmest som en svalgang. Et utmerket sted for å oppbevare sykler eller gressklipper. Det er også tilgang til en utvendig isolert utebod under overbygg ved inngangspartiet.

Inngangsdøren har elektronisk lås med kode og chip samt app-styring leder inn til hallen som har flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og malt slett tak med downlights. Et hensiktsmessig, plassbygd og spesialtilpasset garderobeskap fra Scmidth i nisje for ytterjakker. En flott heltre eiketrapp med heldekket trinn og er behandlet i spesialfarge viser vei til 2. etasjen. Deler av rekkverket er i glass for å ikke hindre lys, men gi romfølelse.

Tidligere stue i denne etasjen er nå ombygget til 2 soverom eller kontorer - dette kan enkelt omgjøres da ingen av

veggene er skrudd eller festet i verken tak eller gulv. Rommene er bygget som såkalte "box in room". Rommene er identiske, som dermed gjør at boligen får flere rom for gjester eller "mine og dine" barn. Det er også montert ekstra vinduer på disse rommene. Skyvedører i rommene frigjør mye plass!

Heve-/skyvedør ut fra soveromsgangen til fin vestvendt overbygget uteplattung som er belagt med store pene fliser. Selger opplyser det er membran under hele plattingen. Fra plattingen er det utsikt mot vest over omkringliggende bebyggelse. Det er god plass til sittegruppe, så her ligger alt til rette for å skape sin egen lille oase. Lagt opp strøm til jaccuzzi!

Ellers er det 2 gode soverom i 1.etasje med hvert sitt garderobeskap til oppbevaring av dagligklær, og er malt i fine, dekorative farger. Hver av soverommene har vindu med rømningsvei som kan åpnes som en dør, samt luftefunksjon i topp. I tillegg er det spesialtilpasset innvendige persienser. Det er parkett på gulv med gulvvarme og malt slett tak med downlights.

I entréen er det egen garderobenusje med stor og praktisk innredning, lys med bevegelsesføler. Rommet kan ved behov lukkes med skyvedør. God plass til oppbevaring av yttertøy, friluftstøy m.m. i takhøy innredning. Det er parkett på gulv, malte vegger og malt slett tak.

Delikat flislagt badrom med gulvvarme - et herlig rom med komfort. Romslig bad som inneholder pen baderomsinnredning fra Scmidt og servant med Silestones kvartsoverflater, armatur i stål fra Primy, fast glassvegg i dusjnise, ekstra sminkespeil i tillegg til veggspil og vegghengt WC. Det er montert dobbelt skap på vegg for ekstra lagringsplass på badet (også fra Schmidt).

Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og malt slett tak med downlights. LED lys med dimmer og godt med eksklusiv innredning fra Scmidth hvor det også er en dyp kum av rustfritt stål som er plassert smart i tilknytning til vaskemaskin og tørketrommel. Det er lagt opp til egen kurs både til vaskemaskin og tørketrommel (eller to vaskemaskiner for barnefamilier), slik at begge kan brukes samtidig. Det er tenkt på god arbeidshøyde med plassering

av vaskemaskin og tørketrommel på opphøyet nisje i innredningen. Innredningen har integrerte skittentøys kurver som er skult i innredning (3 stk, hvitt, kulørt, kok), overskap for oppbevaring og trykk-skuffer for enkel behandling og bruk. Bereder og fordelingsskap med stoppekran er plassert i dette rommet. Fra vaskerommet er det direkte adkomst til garasjen samt utgang til plen/uteareal.

Isolert dobbelgarasje med god plass til lagring og to biler, evt. perfekt som treningsrom og garasje i ett! Garasjen er i tilknytning til boligen med direkte adkomst til vaskerommet. Garasjen holder høy standard med lyspunkt, mange EL-punkter samt tilrettelagt til billader med egen kurs. Det er støpt såle i polert armert betong, og behandlet overflater og tak.

2. etasje

Stue med åpen løsning mot kjøkken og kan anees som et velfungerende allrom for hele familien. Store vindusflater i rommet gir gode lysforhold, fritt utsyn og en luftig følelse. Med ekstra takhøyde på 2,72 meter og malte lister og vinduskarmer forsterker inntrykket av takhøyde og gir fin, åpen romfølelse. Foruten smalt vindu over kjøkkenbenk, har vinduer samt skyvedøren til balkongen utvendig elektronisk solskjerming. Heve-/skyvedør ut til stor vestvendt overbygget balkong med downlights som skaper en koselig stemning på sene sommerkvelder. Fra balkongen har man nydelig utsikt mot Vestfjorden og godt med ettermiddags- og kveldssol. I stuen er en moderne takhengende peisovn fra Nordpeis som bidrar til ekstra kos og varme. Det er parkett på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt slett tak med downlights. Det er smakfull lyssetting med X-Comfort i stue og kjøkken.

Kjøkkenet har tidsriktig, rikelig og eksklusiv Scmidt kjøkkeninnredning og er velutstyrt med flere finesser som for eksempel fotåpner til flere av underskapene. Benkeplate med Silestones kvartsoverflate har en stor integrert koketopp med ventilator i koketoppen, elegant integrert stekeovn fra De Dietrich, Quoocker (kokende vann i spring), integrert oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap medfølger i handelen. Innredningen inneholder mye spesialinnredning i skapene, gjennomtenkte innredningsdetaljer samt integrert lader for mobil og nettbrett i kjøkkenbenkeplaten. En vegg med luksuriøs vinavdeling som er plassbygd for 2 Sub Zero

vinskap. Vinskapene medfølger og har plass til en stor mengde flasker!

Dette kjøkkenet er virkelig et hyggelig sted å tilberede mat mens kokken har selskap av gjestene sine med barløsning og mye benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord man kan duke opp til familie og venner. En skillevegg i brysthøyde mellom kjøkken og stue sikrer utsikt fra alle steder i kjøkken/stue/spisestue.

Hovedsoverommet har parkett på gulv med gulvvarme, malte vegger i behagelig fargetone. Med 2,72 meter takhøyde, malt slett tak og downlights, fargevalg og tilpasset lystette persiennen vil atmosfæren i rommet påvirke til god nattesøvn. Rommet har direkte adkomst til walk-in garderobe og en-suite bad.

Walk-in garderoben har takhøy innredning på begge sider av rommet av høy klasse fra Schmidt. Stort speil, trykk-skuffer, fin hengerløsning og takøyde på 2,72 meter gir mye plass til klær og oppbevaring. Det er parkett på gulv med gulvvarme, malte vegger og malt slett tak med downlights.

Pent og innbydende flislagt masterbad med gulvvarme skaper spa-følelse. Romslig bad for velvære med lekre detaljer som dusj-/vaskarmatur i messing fra Primy og håndkletørker i messing. Her er nydelig baderomsinnredning fra Schmidt og servant med Silestones kvartsoverflater, svingbar glassvegg i stor dusjnisse, stort veggspil, vegghengt WC og malt slett tak med downlights.

Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport utført av takstmann i salgsoppgaven.

Diverse opplysninger
Det er alarm i boligen.
Utvendig montert solskjerming (screens) med fjernkontroll til bruk på alle de store vinduene i hovedetasjen.

Diverse opplysninger om Eierseksjonssameiet Veståsveien 24C, 24D og 24E
Det er ingen forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.
Vedtekter for Eierseksjonssameiet Veståsveien 24C, 24D og 24E er vedlagt i salgsoppgaven.

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 bygnings sakkyndige undersøker 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.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;
- 2 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.
- 33 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 3 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.
- 0 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.

Avvik som kan kreve tiltak (TG2):

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav (bad 2.etg), Det er nedsenket dusjnisse med godt fall, men gulvet utenfor dusjen har ikke fall (tilnærmet flatt). Dette avviker med dagens krav om at evt. lekkasje fra vanninstallasjoner skal ledes til sluk i forskrift på byggetidspunktet.
Vaskerom: Det er montert gulvlister, og usikkert om membran i gulv er ført opp på vegg (bak list).
"Kontor" som er etablert i opprinnelig stue (1. etg) mangler tilknytning til boligens ventilasjonssystem.

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

Gulvvarme i alle rom i begge etasjer bortsett fra garderoberom i 1. etasje er med termostatstyrt regulering (rom- eller gulvtemperatur).

Peisovn i stue med pipe av stål ført over tak fra Nordpeis, type Me Celina.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Dersom rom/beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette ikke med i handelen.

PARKERING

Dobbelgarasje i tilknytning til boligen med lakkert leddport av stål og automatisk åpner. Garasjen passer utmerket for 2 biler, eller som helt/delvis treningsrom slik nåværende eier har benyttet rommet. Ypperlig med dør direkte inn til vaskerommet i boligen.
Ellers plass for gjesteparkering.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 701 kvm, Eierform: Fellestomt
Oppgitt tomteareal er et beregnet areal som er innhentet hos/oppgitt av Færder kommune og må kunne anses som er ca./antatt areal.
Arealet er hentet fra Eiendomsinformasjon og Matrikkelkart som er mottatt fra kommunen.
Det tas forbehold om at arealet kan avvike noe

TOMT OG HAGE

Pent opparbeidet fellesareal med asfaltert oppkjørsel og gårdsplass, med fellesområde for postkasser og avfall. Naturtomt samt eksklusivt plenareal med stort potensiale for utvikling og opparbeidelse i henhold til vedtektene.
Det er felles eiertomt i sameiet med tilhørende egen eksklusiv hagedel.

Lettstelt og flat hage med mange bruksmuligheter!

TILLIGGENDE FASILITETER

Innlagt fiber

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat felles vei. Kostnad for vedlikehold/brøyting av privat/ felles vei fordeles mellom oppsitterne med 1/3del og pt. utgjør dette ca kr. 2 000,- pr. år, ifølge selger.

Bestemmelse om veg er tinglyst den 27.11.2017 med dagboknr. 1321744 og følger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er beliggende i område regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, nåværende. Vestskogen (9.2.2022).

Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest, datert 27.08.2018.

Byggemeldte tegninger viser bod mellom kjøkken og soverom, men brukes i dag som en del av kjøkkenet (søknadspliktig bruksendring). Videre er det enkelte endringer fra byggetegning som ikke er søknadspliktig, som at stuen i 1. etasje er oppdelt til 2 mindre rom hvor det også er satt inn nye vinduer.

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

10 990 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

274 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 990 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

288 092,- (Omkostninger totalt)

11 278 092,- (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

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 17400 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.

FORSIKRING

Storebrand

Polisenummer: 18285940

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 350 pr. år

Inkl. vann, avløp, renovasjon.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 1 973 681,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 7 105 252,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

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: 11 500 000,-) (Kr.356 500)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.13 695)

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.14 100)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Opplysninger fra forretningsfører (Kr.3 775)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.410 040)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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 familieb 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 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) opptre 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

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.	
2230214	
Selger 1 navn	
Jørn Stian Dahl	
Gateadresse	
Veståsveien 24D	
Poststed	Postnr
Vestskogen	3142
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe flakking av isolasjon rundt grunnmur/støpt plate. Dette utbedres av utbygger/murerfirma iht reklamasjon. Ingen vesentlig betydning. Ved ett tilfelle er det utbedret en sprekk i gips over dør inn til soverom i 2 etg. i 2020. Utbygger utførte reparasjon som har vært fin siden.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget to ekstra soverom/oppholdsrom i tidligere stue 1 etg. Box in room konsept, som er enkelt å tilbakeføre ved behov. Utført av Byggmester Vedvik

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinduer søkt og godkjent (mindre fasadeendring). Oppholdsrom ikke søknadspliktig oss bekjent

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen heftelser eller påbud. Ferdigattest utstedt, men mulig en endring av planløsning på kjøkken er søknadspliktig (utbyggers ansvar). Selger kjøpte på dagens tegninger.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Stian Dahl	092ea32b4f232a9df96a83a c341cd29b9da03ba2	02.06.2023 13:08:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230214

- 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

Veståsveien 24 D, 3142 VESTSKOGEN

FÆRDER kommune

gnr. 8, bnr. 125, snr. 2



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

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>

Areal (BRA): Enebolig 201 m²



Befaringsdato: 30.05.2023

Rapportdato: 02.06.2023

Oppdragsnr.: 20315-1377

Referansenummer: TI1148

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
02.06.2023

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.

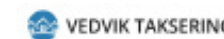


Rapportansvarlig

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 fuktøk.

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
- tilleggsbygg 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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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 tjenesteyter.

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

Kjedet enebolig med integrert garasje. Boligen går over to etasjer og holder høy standard på materialer og innredninger. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av royalimpregnert trepanel. Det er også benyttet fasadeplater. Taket er tekket med sveiset papp/membran e.l. Nedløp og beslag av plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangdør i tre med malt overflate. Skyvedører til terrasser med 3-lags glass. Terrasse i 1. etasje av fliser på støpt betongplate. Terrasse/balkong i 2. etasje av trekonstruksjon med rekkverk i glass.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Det er fliser og parkett på gulv. Ellers malte overflater.

[Gå til side](#)

VÅTROM

BAD 2. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg.

[Gå til side](#)

BAD 1. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg.

VASKEROM

Rommet har innredning med opplegg for vaskemaskin. Det er malte flater på vegger og i tak. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Schmidt med benkeplate av silestone og fronter med trestruktur. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og stekeovn. Kjøkkenet har også 2 stk vinskap, samt "Quooker". Ventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i vaskerom. Boligen har elektrisk gulvvarme i alle rom eks. garderobe i 1. etg.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	100	100	0
1. etasje	101	59	42
Sum	201	159	42

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

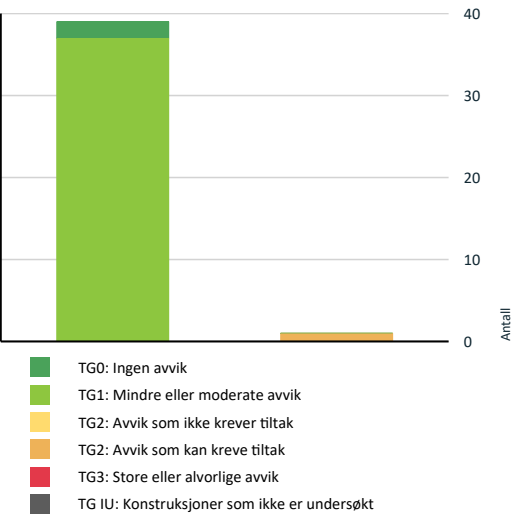
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger viser bod mellom kjøkken og soverom, men brukes i dag som en del av kjøkkenet. Endring fra bod til kjøkken er i utgangspunktet en søknadspliktig bruksendring, men dette vurderes fra undertegnede å være en enkel sak å få godkjent. Det skal også nevnes at opprinnelig stue i 1. etasje er oppdelt til 2 mindre rom hvor det også er satt inn nye vinduer. Veggene skal være montert slik av det vil være enkelt å tilbakeføre til stue.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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. Rapporten avviker med NS3600 når det gjelder kullfilter på kjøkkenavtrekk. Undertegnede har mottatt noe informasjon av utbygger i forbindelse med oppdraget som er spesifisert under enkelte punkter i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 0 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

"Kontor" som er etablert i opprinnelig stue (1. etg) mangler tilknytning til boligens ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2018

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med sveiset papp/membran e.l.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av royalimpregnert trepanel. Det er også benyttet fasadeplater.

Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak av trekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Inngangdør i tre med malt overflate.
Skyvedører til terrasser med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1. etasje av fliser på støpt betongplate.
Terrasse/balkong i 2. etasje av trekonstruksjon med rekkverk i glass.

INNVENDIG

Overflater

Det er fliser og parkett på gulv. Ellers malte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Pipe og ildsted

Boligen har en stålppe med lukket peisovn.

Innvendige trapper

Boligen har en lakkert eiketrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (1.ETG)

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med varmekabler. Dusjsonen har nedsenket gulv med fall til sluk, og gulvet utenfor dusj har 10mm fall fra dør til dusjvegg.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Ansvarlig utførende har bekreftet at toalettet har en godkjent avrenningsløsning, selv om dette ikke ble påvist ved befaring.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er innenfor garantitid og dokumentert utført av fagfolk.

2. ETASJE > BAD (2.ETG)

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Dusjsonen har ca 30mm fall, og resten av gulvet er tilnærmet flatt. Ansvarlig utførende har bekreftet å etablere membranoppkant på terskel, for å ivareta krav ift fall.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Ansvarlig utførende har bekreftet at toalettet har en godkjent avrenningsløsning, selv om dette ikke ble påvist ved befaring.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er innenfor garantitid og dokumentert utført av fagfolk.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er malte flater på vegger og i tak.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 35 mm fall fra dør til sluk (i hovedsak lokalt rundt sluket).

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

1 TD 1

Det er plastsluk og smøremembran under fliser. Det er montert gulvlister i overgang gulv/vegg, men ansvarlig utførende har bekreftet at membran er ført opp på vegg bak listene. Listene skal ikke være spikret i våtsone.



Sanitærutstyr og innredning

1 TD 1

Rommet har innredning med opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

1 TD 1

Rommet har balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TD 1

Hulltaking er ikke foretatt, da badet er innenfor garantitid og dokumentert utført av fagfolk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TD 1

Kjøkkeninnredning fra Schmidt med benkeplate av silestone og fronter med trestruktur. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og stekeovn. Kjøkkenet har også 2 stk vinskap, samt "Quooker".

Avtrekk

1 TD 1

Ventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TD 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vaskerommet.

Avløpsrør

1 TD 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

1 TD 2

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

"Kontor" som er etablert i opprinnelig stue (1. etg) mangler tilknytning til boligens ventilasjonssystem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjeldende byggeforskrift forutsetter at alle rom har tilstrekkelig ventilering, og dermed bør rommet knyttes til ventilasjonsanlegget med en tilluftsventil. Alternativt kan rommet tilbakeføres til opprinnelig planløsning.

Varmtvannstank

1 TD 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Elektrisk anlegg

1 TD 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i vaskerom. Boligen har elektrisk gulvvarme i alle rom eks. garderobe i 1. etg.

1. 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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. 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?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Nei

Branntekniske forhold

1 TD 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
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?

Arealet 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

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	100	100	0	Stue/kjøkken , Bad (2.etg), Omklingsrom, Soverom	
1. etasje	101	59	42	Hall , Soverom 1, Soverom 2, Bad (1.etg), Vaskerom , Stue (i dag innredet som soverom og kontor)	Garderobe , Garasje , Sportsbod
Sum	201	159	42		

Kommentar

Utvendig sportsbod er medtatt i boligens BRA i 1. etg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser bod mellom kjøkken og soverom, men brukes i dag som en del av kjøkkenet. Endring fra bod til kjøkken er i utgangspunktet en søknadspliktig bruksendring, men dette vurderes fra undertegnede å være en enkel sak å få godkjent. Det skal også nevnes at opprinnelig stue i 1. etasje er oppdelt til 2 mindre rom hvor det også er satt inn nye vinduer. Veggene skal være montert slik av det vil være enkelt å tilbakeføre til stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Utført enkelte utbedringer på garanti i regi av utbygger.
- Montert 2 nye vinduer, samt vegger i 1. etasje

☒ 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	Til stede	Rolle
30.5.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Jørn Stian Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	8	125		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Veståsveien 24 D

Hjemmelshaver

Dahl Jørn Stian

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 900 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 fuktinnhold 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/T11148>

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

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS		Dato:
	16.05.2023		
	Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg		
	Telefon: 930 04 797		
	E-post: feier@vibr.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	8	Bnr:	125	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Veståsveien 24D, 3142 VESTSKOGEN						

I vår database er det ikke registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Vi har ikke mottatt melding om dette og er derfor ikke innom denne adressen på hverken feiing eller tilsyn.

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 0

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.

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 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

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 eignedom (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 musikkannlegg 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:
Veståsveien 24D, 3142 Vestskogen

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