

Fullriggerveien 15



Velkommen til

Fullriggerveien 15



Salgsoppgaven produsert 20. november 2025

Hårkollen/Skallestad

Hårkollen - Innholdsrik bolig med 3 sov | Garasje m/lader | Stor, solrik terrasse | Attraktiv beliggenhet nær sjøen!

Prisantydning	3 598 000,-
Fellesgjeld	301 795,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	3 901 175,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 289,-
BRA-i	122 kvm
Totalt BRA	151 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1979

Ansvarlig megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no











Kort fortalt

- Velkommen til Fullriggerveien 15!
- Her har du muligheten til å sikre deg en innholdsrik og familievennlig bolig med en svært attraktiv beliggenhet på Hårkollen. Boligen går over tre plan og har en smart planløsning som utnytter arealet godt.
- Her kan du glede deg over en lys og luftig stue med store vindusflater som slipper naturen inn. Fra stuen er det utgang til en stor og usjenert terrasseplatting hvor solen kan nytes fra formiddag til sent på kveld. Boligen har tre soverom, hvorav hovedsoverommet ligger svalt til i underetasjen. Dette rommet er av god størrelse og har en romslig garderobeløsning.
- Med garasjeplass i felles rekke (ink. elbillader), kort vei til badeplasser, flotte turområder og dagligvarebutikk, ligger alt til rette for en behagelig hverdag.
- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	122 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	151 kvm
TBA:	31 kvm

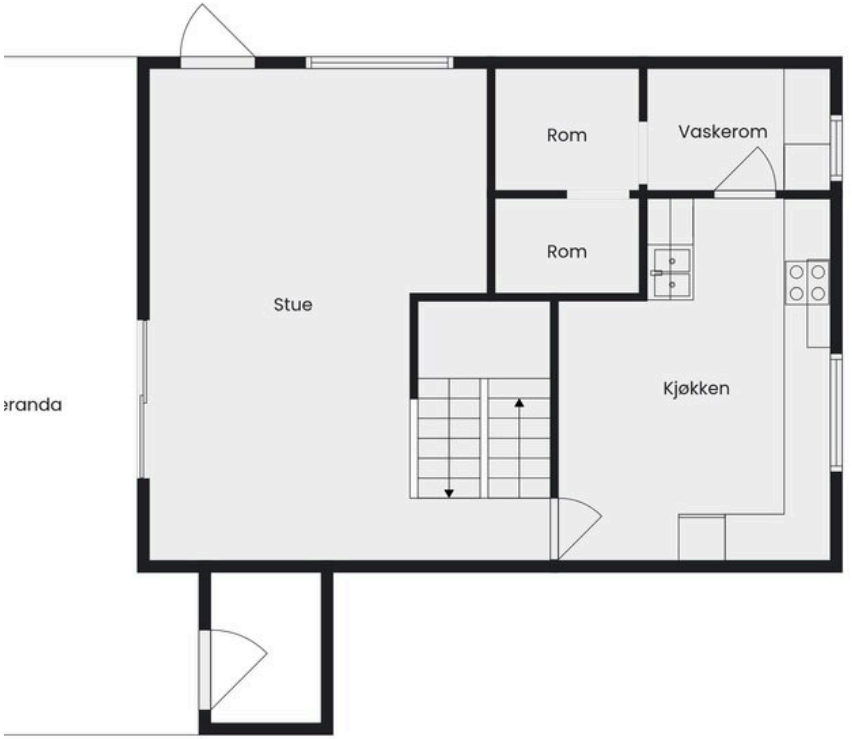
Beskrivelse

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 36 kvm. Vindfang, hall m/trapp, soverom, bad/wc
BRA-e: 2 kvm. Bod (utv).
Total BRA: 38 kvm.

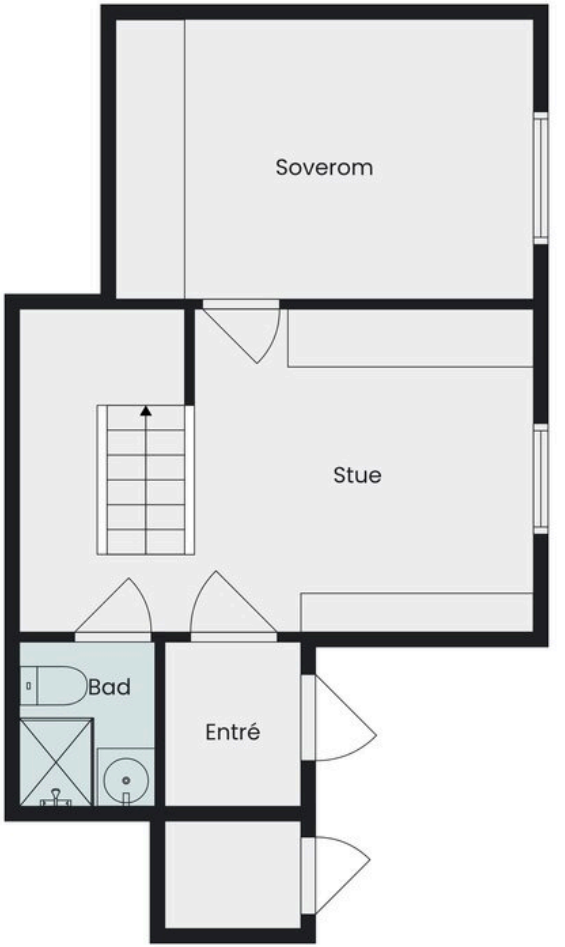
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, kjøkken, rom m. oppl til vaskemaskin, 2 boder
BRA-e: 10 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Trapperom/gang, 2 soverom, bad/wc, kott
Total BRA: 30 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

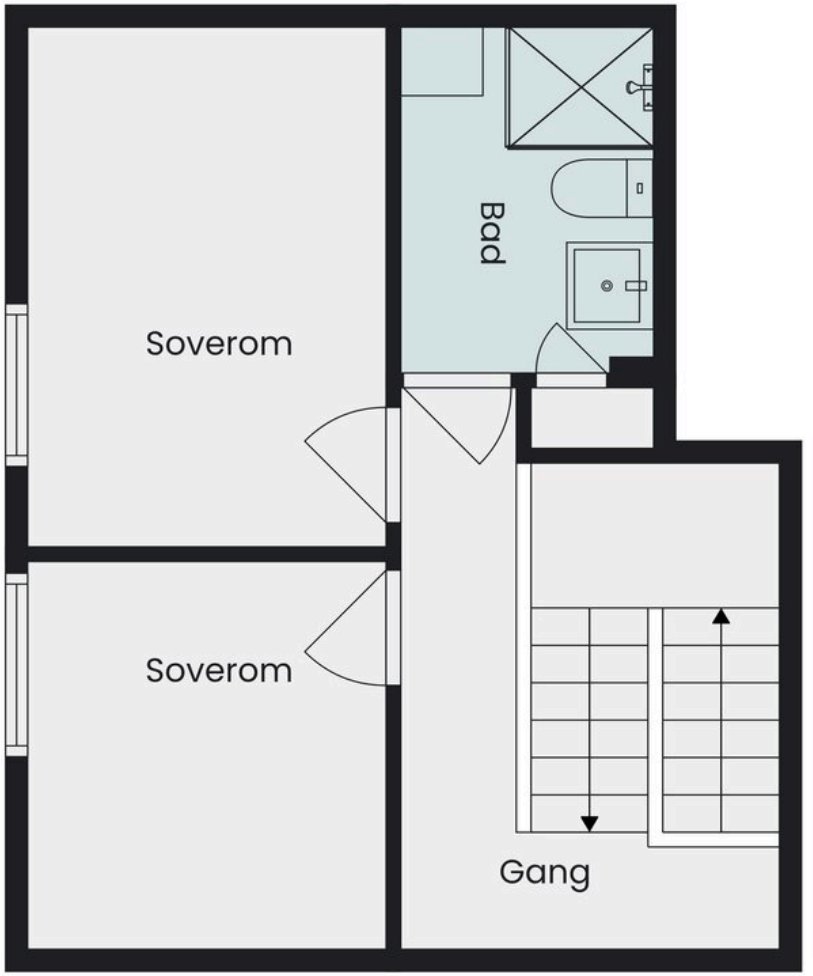


1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet



3. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet






























2in1



















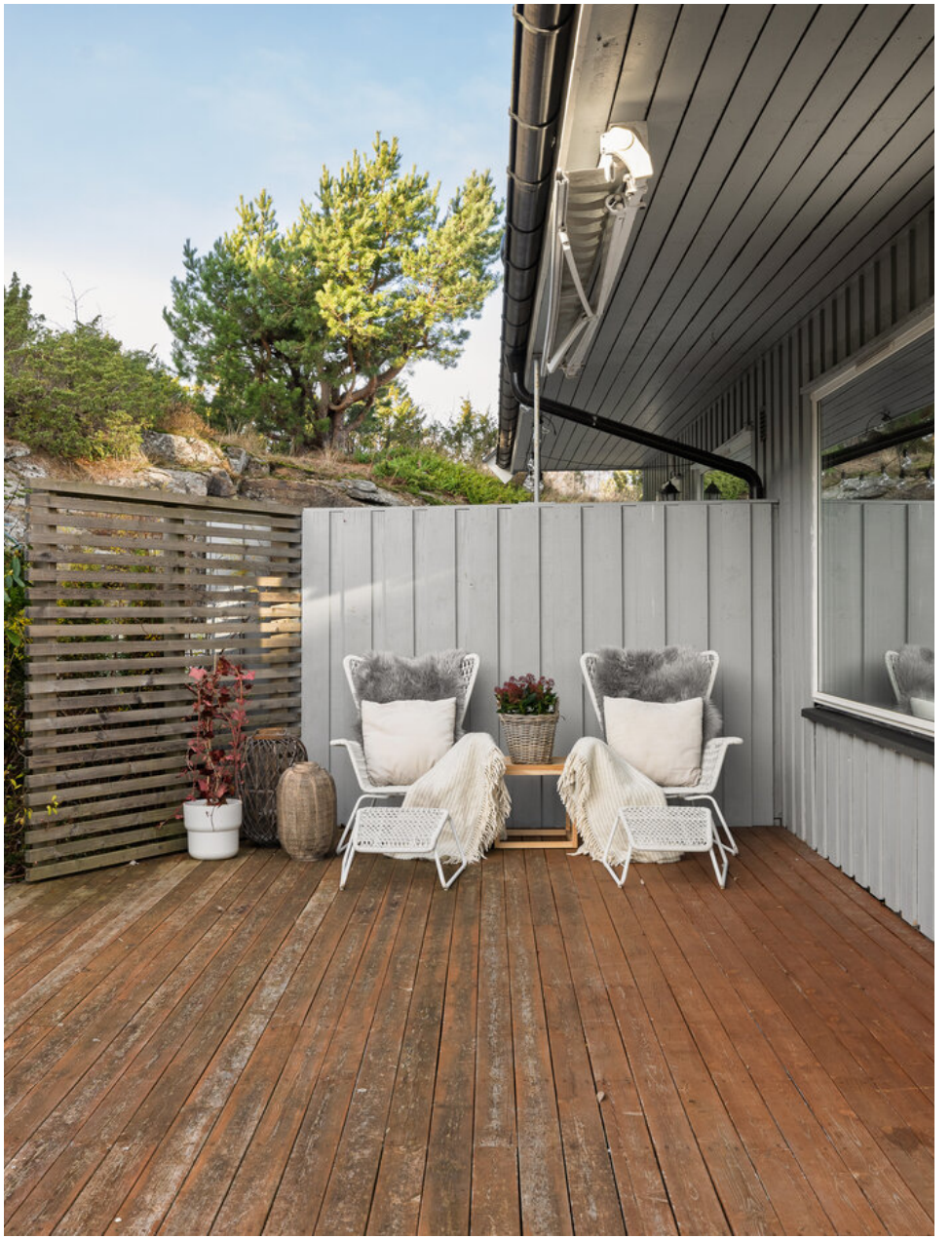
















Informasjon

Fullriggerveien 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0205/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Fullriggerveien 15, 3138 SKALLESTAD
Gnr 46, bnr 231 i Færder kommune
Andelsnr 6 i Ulvø Borettslag, org.nr. 953653028

Selger
Beate Gundersen

Kjøpesum og omkostninger
3 598 000,- (Prisantydning)
301 795,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 899 795,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 901 175,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 910 475,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig

Underetasje:
BRA-i: 36 kvm. Vindfang, hall m/trapp, soverom, bad/wc
BRA-e: 2 kvm. Bod (utv).
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, kjøkken, rom m. oppl til vaskemaskin, 2 boder
BRA-e: 10 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Trapperom/gang, 2 soverom, bad/wc, kott
Total BRA: 30 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Ikke målbare arealer:
Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Solforhold

Her er det fantastiske solforhold med sol fra soloppgang ved inngangspartiet, og i hagen/uteområdet på baksiden av boligen, er det sol fra morgen til solnedgang.

Innhold

BRA-i: 122 m^2 BRA-e: 12 m^2 (Utvendige boder) Totalt BRA: 134 m^2

Underetasje:
Vindfang, hall m/trapp, soverom og bad/wc.

1. etasje:
Stue, kjøkken, rom med opplegg til vaskemaskin (benyttes som vaskerom/bod) og 2 boder.

2. etasje:
Trapperom/gang, 2 soverom, bad/wc og kott.

Annet:
Garasjeplass i felles rekke. Utvendig bod.

Standard

Velkommen til Fullriggerveien 15!

En lys og innholdsrik bolig med en særdeles lun og god atmosfære. Her bor du i et rolig og etablert nabolag, med en planløsning som passer utmerket for både par og familier.

1. etasje:
Det er i denne etasjen hverdagen leves. Stuen oppleves som romslig og

innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med dagslys og et fint utsyn mot de grønne omgivelsene. Rommet er enkelt å møblere med flere soner, både til en romslig sofagruppe og en hyggelig spiseplass.

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig uteplass. Den store terrasseplattingen fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her sitter du skjermet og privat til, omkranset av fjell og grøntarealer – det perfekte stedet for grillmiddager og avslapning.

Kjøkkenet ligger ved siden av stuen. Et lyst og hyggelig kjøkken med en tidløs og fin innredningen med hvite, profilerte fronter og godt med benkeplass for matlaging.

I denne etasjen finner du også et praktisk rom med opplegg for vaskemaskin, samt to innvendige boder som gir verdifull lagringsplass lett tilgjengelig fra kjøkkenet.

Underetasje:
Du kommer inn i et lunt vindfang som leder videre til en hall med trapp opp. I denne etasjen finner du boligens hovedsoverom, som virkelig er et rom å trekke seg tilbake til. Rommet er svært romslig, med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Her er det installert en stor og praktisk garderobeløsning som gir meget god oversikt og rikelig med plass til klær og sko. Ved siden av soverommet har man en kjellerstue med flere bruksmuligheter.

Etasjen har også et flislagt bad utstyrt med toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

2. etasje:
Toppetasjen byr på en fin og privat soveromsavdeling. Her finner du to gode soverom som egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommene oppleves som lyse og trivelige.

Badet i denne etasjen har fliser på gulv og vegger, og er innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Det er praktisk med bad i både underetasjen og 2. etasje, noe som letter logistikken i en travel hverdag.

Overflater:
Boligen har gjennomgående lyse og tiltalende fargevalg. Gulvene er belagt med parkett, laminat og fliser, mens veggene er kledd med malt strie, tapet og malte plater.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering

Det medfølger en garasjeplass (nr. 15) i felles garasjerekke.
Det er installert ladeboks i garasjen via et abonnement fra Elaway, som koster kr 349,- per måned. Dette abonnementet kan sies opp av selger eller overdras til kjøper.
Borettslaget har også ca. 10-12 gjesteparkeringsplasser på fellesområdet.

Modernisering og påkostninger

Nåværende eier har malt og oppgradert overflater.
Badet i 3. etasje er pusset opp av tidligere eiere.
Borettslaget har utført utskiftning av beredere og montert waterguards i boligene.

Borettslaget har asfaltert privat adkomstvei høsten 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bad/Våtrom:
Det er utført arbeid på våtrom i nåværende og tidligere eiers tid.
Nåværende eier har byttet kran på vaskeservant på bad i 3. etasje (sommer 2024, utført av Gran VVS) og byttet dusjkabinett på begge bad (2022, utført av rørlegger Stian Johannesen).
Tidligere eier har opplyst at Thorsen & Marcussen la nytt opplegg for sluk på vaskerom i 2020.
Bad i 3. etasje ble pusset opp av tidligere eier i 2012, og en tidligere tilstandsrapport opplyser at dette ble utført som egeninnsats.
Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp.
Selger opplyser om en hendelse med vann på gulvet i vaskerommet høsten 2025 som følge av tett sluk.

Tak:
Borettslaget byttet tak i 2018. Informasjon om dette foreligger hos Ulvø Borettslag.

Elektrisk anlegg:
Tidligere eier installerte en forbruksmåler i garasjen, utført av Elektro 1. Det er også installert en el-billader (ladeboks) i garasjen av Elaway. Denne er tilknyttet en leieavtale som kan overtas eller sies opp. Styret i borettslaget har gjennomført kontroll/sjekk av anlegget.

Samsvarserklæring:
Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet med installasjon av forbruksmåler i garasjen.

Andre arbeider:
Det er lagt asfalt fra inngangspartiet til felles adkomstvei i 2024, utført av Asfaltleggeren.

Skadedyr:
Tidligere eier opplyste om at det tidvis var observert maur og sølvkre på bad i 1. etasje. Nåværende eier har også observert maur på samme område.

Annet:
Nåværende eier har erfart at det kan trekke fra vinduet på kjøkkenet vinterstid.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig (andelsbolig/borettslag) oppført i tre over grunnmur i 1980. Boligen er oppført over tre plan samt loft. En garasjeplass i felles garasjerekke oppført i tre.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende vindfang og inn mot bad/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1980. Det er grunn til å tro at deler av overflatene har blitt pusset opp (flislagt) uten at årstall er kjent. Dette betraktes i såfall kun som kosmetisk/overflateoppussing. Det

anbefales renovering av badet, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran m.v, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav og for å redusere risikoen for fremtidige skader. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte (unntatt hulltaking) i tilknytning til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. I flg. tidligere salgsdokumentasjon ble rommet pusset opp i 2012 ved egeninnsats. Omfang av oppussingen er, ikke kjent. Det er lagt til grunn at sluk, varmekabler og eventuelt membran/tettesjikt er fra 1980/byggeår. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett grunnet usikkerhet knyttet til utførelse av oppussingen samt til antatt alder på sluk og tettesjikt m.v.

Det må utføres ytterligere undersøkelser i forbindelse med påvist fukt i deler av gulv i rom med vaskemaskin. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er sluk i gulvet. Det bør iverksettes tiltak slik at vann ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin kan ledes til sluk og at rommet helt eller delvis oppgraderes til et rom med våtromsstandard/vanntette sjikt.

Selger opplyser om følgende:
- Det har vært vann på gulv fra vaskemaskin ved en anledning under nåværende eiers eietid samt at dette også har vært tilfelle under tidligere eieres eiertid.

UTVENDIG:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer og dører i tre. Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og fliser. Veggoverflater for det meste med malt stire, tapet og platet/malt. Dels panelt tak og dels trukket tak (Barracuda eller tilsvarende). Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke (ingen ildsted). Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre.

Rom m. opplegg til vaskemaskin. Fliser på gulv. Malt strie på veggene. Plasttak (barracudatak). Opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak samt luftespalte i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken.
- Oppvarming med panelovner.
- Varmekabler i vindfang og bad i 2. etasje.
- Varmtvannsbereder på 116 l. Lekkasjevarsler er installert.
- Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt for det meste med skrusikringer.
- Røykvarsler.
- Håndslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD:
Det er ukjent byggegrunn.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:

Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er ved hjelp av fuktindikator påvist fukt i deler av gulv samt i dør- og gulvlist i rommet.
Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er sluk i gulvet. Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000,-.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell: Fliser på gulv og deler av vegg. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk. Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør. Det er grunn til å tro at deler av overflatene har blitt pusset opp (flislagt) uten at årstall er kjent. Dette betraktes i såfall som kosmetisk/overflateoppussing. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.Bad/wc underetasje: Fliser på gulv og deler av vegg. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk. Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør. Det er grunn til å tro at deler av overflatene har blitt pusset opp (flislagt) uten at årstall er kjent. Dette betraktes i såfall som kosmetisk/overflateoppussing. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000,-.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger handelen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV i stue 2. etg.
- TV på soverom 3. etg.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet (elektriske ovner og/eller varmekabler).

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 289,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr. 7 289,-

Under felleskostnader (drift) er også (hentet fra borettslagets regnskap):

Personalkostnader

Styrehonorar

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Konsulenthonorar

Kontingenter

Drift og vedlikehold

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/fyring (fellesanlegg)

TV-anlegg/bredbånd

Andre driftskostnader

Merk!

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er allerede varslet en økning til kr 7 289,- fra 01.01.2026.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Lånet er avdragsfritt til og med juni 2028. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke for å dekke avdragsbetaling.

Vi mangler informasjon om estimert månedlig økning i kroner for denne andelen. Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strømforbruk ca. 14 000 kWh per år (kostnad avhenger av avtale).
- Eventuelt abonnement for elbillader på kr 349,- per måned, dersom kjøper ønsker å overta dette.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 982 563,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 930 250,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor (T-We) som er inkludert i felleskostnadene.
Andelseier kan selv bestille og betale for tillegg til denne avtalen.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget er ULVØ BORETTSLAG med organisasjonsnummer 953653028.
Borettslaget består av 29 andeler.

Styrets leder er Kate Davidsen. Borettslaget har OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Av nylige tiltak og prosjekter i borettslaget (fra årsberetning 2024) kan følgende nevnes:
Utskiftning av beredere og montering av waterguards i boligene.
Piperehabilitering i boliger hvor VIB har gitt fyringsforbud.
Inngått samarbeid med Elaway som leverandør av elbil-ladere.
Asfaltert adkomstvei (Høst 2024).
Det er planlagt en utvendig vedlikeholdsbefaring (før sommeren 2025).

Det avholdes dugnad to ganger i året.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett, rangert etter ansiennitet i borettslaget. Deretter har øvrige andelseiere i OBOS forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 301 795,-pr. 04.11.2025
Rentekostnader: Kr 4 115,-

Spesifikasjon av borettslagets lån:

Lånenummer: 94817189150, Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånetype: Annuitetslån
Terminer per år: 4
Rentesats per 04.11.2025: 5,40 % (Flytende rente)
Total Restsaldo per 04.11.2025: kr 8 752 007,00
Andel av saldo (denne andel): kr 301 794,81
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Avdragsfrihet: Lånet har avdragsfrihet til og med juni 2028.
IN-ordning: Nei.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar risikoen for eventuell manglende innbetaling.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 14 643,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2024) viste et underskudd på kroner 38 246,-.
I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 357 100,-.
Budsjettet for 2025 er basert på en økning i felleskostnadene på 5,5% fra 01.02.2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnader to ganger per år.
Renhold av søppelskur er fordelt mellom 8 enheter.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men andelseiere må søke styret om tillatelse.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89250917

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 617 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en flott naturtomt som er pent opparbeidet for å gli inn i terrenget. Adkomsten er asfaltert og leder frem til inngangspartiet, som er rammet inn av gressplen og prydbusker.

Høydepunktet er den store terrasseplattingen i tre på baksiden av boligen. Her har du en romslig og usjenert uteplass med god plass til både sittegrupper og grill, omkranset av naturlig fjell/svaberg og vegetasjon som gir en lun og privat atmosfære. Tomten føles luftig og har en fin beliggenhet i terrenget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Færder kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Ifølge opplysninger fra tidligere eier ble det gjennomført måling i 2018 og 2019. Egenerklæringen oppgir ikke hva målingene viste.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt, barnevennlig og rolig nabolag på Hårkollen/Skallestad i Færder kommune. Dette er et veletablert boligområde som selger beskriver som fredelig, med hyggelige naboer og et godt bomiljø.

Her bor du med nærhet til det meste hverdagen krever. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Meny Nøtterøy, som ligger i gangavstand fra boligen. For et større utvalg av servicetilbud, shopping, kafeer og kulturliv, er det kort vei inn til Tønsberg sentrum og Brygga.

For den aktive byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter. Oserødskogen byr på flotte turmuligheter i skog og mark rett i nærheten. Er du glad i sjølivet, er veien kort til flere nydelige badeplasser, inkludert populære Ulvøtangen og Arås. Ved Arås og Knarberg finner du også båthavner, noe som gir gode muligheter for båtliv i den vakre skjærgården. I tillegg ligger fritidstilbud som Hårkollhallen, Nøtterøy idrettspark og Nøtterøy golfbane innen kort rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon

Området har god offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til bussforbindelse mot Tønsberg, med 113B bussen som går hvert 20. minutt på dagtid. Denne tar deg helt inn til Tønsberg sentrum, og videre til rutebilstasjonen, som ligger ved Tønsberg

stasjon. Fra Tønsberg stasjon går det hyppige tog. Toget inn til Oslo S. bruker rundt 1 time og 15 minutter.

Skoler og barnehager

Det er kort vei til Oserød skole og Hårkollen barnehage. Både skolen og barnehagen nås trygt via lite trafikkerte gangveier og stier. Det går skolebuss til Borgheim ungdomsskole. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Oserød skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.12.1987.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.05.1978, men det er avvik fra disse:
Det er påvist avvik mellom faktisk planløsning og innsendte plantegninger ved at inntegnet bod i tilknytning til kjøkken er tillagt areal for kjøkken og dermed bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er byggemeldt/omsøkt. Endringen påvirker forholdet mellom P-rom og S-rom.

Et soverom i underetasje er også omdisponert til hall ved at vegg er fjernet. Denne endringen påvirker ikke forholdet mellom Prom og S-rom.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (Kommuneplanens arealdel 6.9.2023) er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
PlanID 3911 140 | Hårkollen III (Vedtatt 22.04.1977) | Formål: Boliger
PlanID 3911 338 | Skallestad syd (Vedtatt 22.06.2011) | Formål: Offentlig friområde (gjelder en mindre del av tomten)

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare (dette gjelder et større område her):
Ras- og skredfare (H310):
Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det ble i kommunestyret i Færder kommune den 05.11.2025 vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i hele Færder kommune (boplikt). Dette skal nå sendes videre til Landbruksdirektoratet, som endelig fastsetter forskrift.
Det er p.t uvisst når boplikten vil gjelde fra, da dette er en pågående prosess før det eventuelt innføres boplikt i hele kommunen, men det antas at det ikke er lang tid til. Regelverket på tidspunktet for tinglysing av ervervet er uansett bestemmende. Dersom det innføres forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, så vil ikke konsesjonsfrihet bli erklært før forskriften trer i kraft. Dette gjelder for erverv av eiendom som gjennomføres (tinglyses) etter at den har tredd i kraft.

Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Det er/vil altså bli boplikt på eiendommen. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen straks Landbruksdirektoratet også har vedtatt forskriften.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 46, bnr. 231 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1979/6246-3/91 09.10.1979 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

1979/6246-3/91 09.10.1979 Bestemmelse om bebyggelse
Meglers kommentar: Disse bestemmelsene stammer fra hovedskjøtet da borettslaget kjøpte tomten av Nøtterøy kommune. Dette innebærer blant annet en plikt for borettslaget til å godta at kommunen, og eventuelt naboer (etter kommunens bestemmelse), legger og vedlikeholder vann-, avløps- og elektriske ledninger over eiendommen. Dokumentet inneholdt også bestemmelser om byggeplikt og en 10-årig forkjøpsrett for kommunen, som nå antas å ha utløpt.

Eiendommens grunndata:
1978/7574-1/91 05.12.1978 REGISTRERING AV GRUNN
Meglers kommentar: Eiendommen ble utskilt fra Gnr: 46 Bnr: 70.

2018/245096-1/200 01.01.2018 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

2020/1003864-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

2024/476959-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr. 10.11.2025.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) opplyser pr. 04.11.2025 at eiendommen ikke ligger i deres dataregister. Det er ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på adressen. VIB er derfor ikke innom adressen for feiing eller tilsyn. Dersom ny eier monterer ildsted, er det meldeplikt til brannvesenet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra (digital markedsføring) kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger pg privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Fotopakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 124 858,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

Ansvarlig megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Fullriggerveien 15

Fullriggerveien 15

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl... 505 elever, 42 klasser	8 min 4.5 km
Borgheim ungdomsskole	8 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	13 min 7.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min 4.5 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min 7.7 km

Offentlig transport

Ulvø Linje 112, 113B, N113	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	17 min 8.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

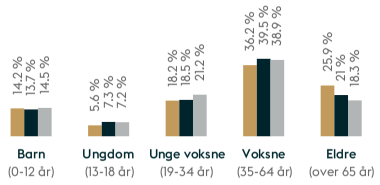
Barnehager

Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	4 min 0.3 km
Oserød barnehage (1-5 år) 71 barn	10 min 0.6 km
Barnas Have V/ Færder kommune	10 min

Dagligvare

Meny Nøtterøy	10 min
Kiwi Hjemseng	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hårkollen	938	454
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Hårkollhallen	4 min
Oserød skole	8 min
ENERGY Fitness Borgheim	7 min
EVO Nøtterøy	11 min

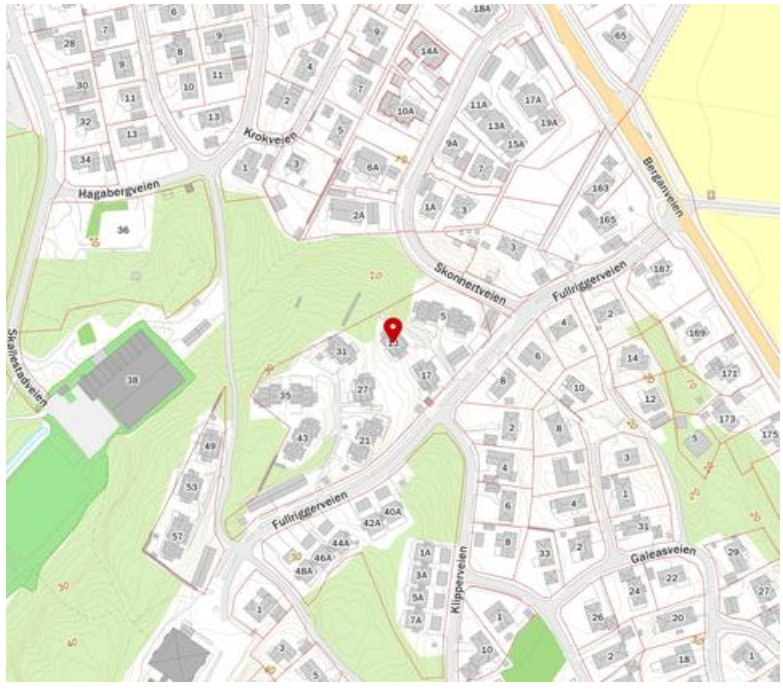
«Bodde her tidligere, fin plass å vokse opp.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig
Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
FÆRDER kommune
gnr. 46, bnr. 231
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 17.11.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1910 **Referansenummer:** FI1692

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig (andelsbolig/borettslag) oppført i tre over grunnmur i 1980. Boligen er oppført over tre plan samt loft.
En garasjeplass i felles garasjerekke oppført i tre.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende vindfang og inn mot bad/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/1980. Det er grunn til å tro at deler av overflatene har blitt pusset opp (flislagt) uten at årstall er kjent. Dette betraktes i såfall kun som kosmetisk/overflateoppussing.
Det anbefales renovering av badet, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran m.v, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav og for å redusere risikoen for fremtidige skader. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte (unntatt hulltaking) i tilknytning til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. I flg. tidligere salgsdokumentasjon ble rommet pusset opp i 2012 ved egeninnsats. Omfang av oppussingen er ikke kjent.
Det er lagt til grunn at sluk, varmekabler og eventuelt membran/tettesjikt er fra 1980/byggeår. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett grunnet usikkerhet knyttet til utførelse av oppussingen samt til antatt alder på sluk og tettesjikt m.v.

Det må utføres ytterligere undersøkelser i forbindelse med påvist fukt i deler av gulv i rom med vaskemaskin. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er sluk i gulvet.
Det bør iverksettes tiltak slik at vann ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin kan ledes til sluk og at rommet helt eller delvis oppgraderes til et rom med våtromsstandard/vanntette sjikt.

Selger opplyser om følgende:
- har vært vann på gulv fra vaskemaskin ved en anledning under nåværende eiers eietid samt at dette også har vært tilfelle under tidligere eieres eietid.

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer og dører i tre.
Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og fliser.
Veggoverflater for det meste med malt stire, tapet og platet/malt.
Dels panelt tak og dels trukket tak (Barracuda eller tilsvarende).
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke (ingen ildsted).
Innvendige trapper i tre.
Innvendige dører i tre.

Rom m. opplegg til vaskemaskin.
Fliser på gulv. Malt strie på veggene. Plasttak (barracudatak).
Opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak samt luftespalte i vindu.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc underetasje:
Fliser på gulv og deler av vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør.
Det er grunn til å tro at deler av overflatene har blitt pusset opp (flislagt) uten at årstall er kjent. Dette betraktes i såfall som kosmetisk/overflateoppussing.

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

I flg. tidligere salgsdokumtasjon ble rommet pusset opp i 2012 ved egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter. Det er lagt til grunn at dette kun var oppussing av overflater og at sluk, varmekabler og eventuelt membran/tettesjikt er fra 1980/byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang og bad i 2. etasje.
Varmtvannsbereder på 116 l. Lekkasjevarsler er installert.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt for det meste med skrusikringer..
Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

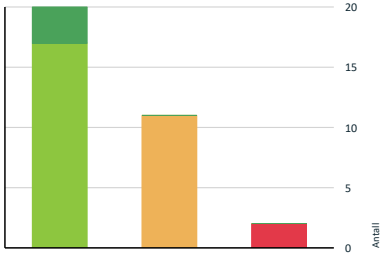
Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er påvist avvik mellom faktisk planløsning og innsendte plantegninger ved at inntegnet bod i tilknytning til kjøkken er tillagt areal for kjøkken og dermed bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er byggemeldt/omsøkt. Endringen påvirker forholdet mellom P-rom og S-rom.

Et soverom i underetasje er omdisponert til hall ved at vegg er fjernet. Denne endringen påvirker ikke forholdet mellom P-rom og S-rom

Sammendrag av boligens tilstand

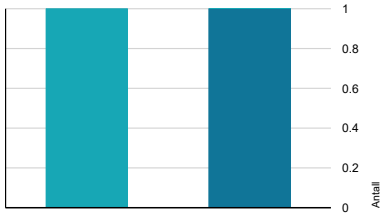
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følgelig ikke vurdert. Borettslaget Ulvø har ansvar for utvendig vedlikehold av f.eks. tak, fasader, vinduer m.v. i hht. vedtekter vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. november 1977 og generalforsamling den 24. mai 2005 og senere revidert på flere generalforsamlinger.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår 1980 **Kommentar**

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall av snø og is fra taket, for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av trepanelet for å forhindre ytterligere sprekkdannelser og værslitasje.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdører i tre bla.a. fra 2000.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og fliser.
Veggoverflater for det meste med malt stire, tapet og platet/malt. Dels panelt tak og dels trukket tak (Barracuda eller tilsvarende).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 12 mm og/eller mindre i hele rommet i hall og soverom i underetasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 13 mm og/eller mindre i hele rommet i stue og kjøkken i 1. etasje.
Tilsvarende for to soverom i 2. etasje er ca 10 mm.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 2 Radon

Det er i flg. tidligere eiers egenerklæringskjema opplyst at det har blitt utført radonmålinger uten at det er fremlagt dokumentasjon på målingene.

Vurdering av avvik:
• Det er 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

Tidligere eier har opplyst om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget, da det ikke er installert radonsperre, dokumentert at verdiene er under grense for tiltak eller utført andre tiltak mot radon.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke (ingen ildsted).

Dersom ildsted installeres må det etableres ubrennbar plate under sotluke samt avbøtende tiltak i forhold til at det er for liten avstand fra sotluke til brennbart materale.
Tg. er kun basert på alder.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (vegger i mur/betong og hulltaking er derfor ikke mulig å utføre).

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres for å redusere risikoen for fallskader.

Åpningene mellom trinnene og i rekkverket bør reduseres for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn, da for store åpninger kan medføre fare for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

TG 3 Andre innvendige forhold

Rom m. opplegg til vaskemaskin.
Fliser på gulv. Malt strie på veggene. Plasttak (barracudatak).
Opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak samt luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved hjelp av fuktindikator påvist fukt i deler av gulv samt i dør- og gulvlist i rommet.

Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er grunn til å tro at det kan være mulig skjult skade. Utslagene på fuktindikatoren er av en slik karakter at fukt-/råteskader kan utvikles.
Det må utføres ytterligere undersøkelser og eventuell utbedring.
Det bør videre iverksettes tiltak slik at vann ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin kan ledes til sluk og at rommet helt eller delvis oppgraderes til et rom med våtromsstandard/vanntette sjikt.

Konsekvens av manglende tiltak kan være ytterligere skader og lekkasje ned til underliggende etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc underetasje:
Fliser på gulv og deler av vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør.
Det er grunn til å tro at deler av overflatene har blitt pusset opp (flislagt) uten at årstall er kjent. Dette betraktes i såfall som kosmetisk/overflateoppussing.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) har passert anbefalt brukstid.
Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av rommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, spesielt ved lekkasjer.

Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Det anbefales derfor full renovering av badet, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav og for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende vindfang og inn mot bad/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

I flg. tidligere salgsdokumtasjon ble rommet pusset opp i 2012 ved egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, omfang av oppussingen eller type produkter. Det er lagt til grunn at dette kun var oppussing av overflater og at sluk, varmekabler og eventuelt membran/tettesjikt er fra 1980/byggeår.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Påvist noe/svakt fall til sluk i dusjens nedslagsfelt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også økt risiko for vannskader og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved fremtidig renovering eller ombygging må tilstrekkelig fall til sluk etableres for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt usikkerhet rundt utførelsen, økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger er dels mot annen boenhet og dels mot kaldloft med vindtett konstruksjon. Det er ved hjelp av scanner utført søk etter skjulte installasjoner i øvrig veggkonstruksjon. Resultatet er skjulte installasjoner som f.eks. røranlegg eller elektriske kabler. Risikoen for å skade bakenforliggende konstruksjoner er for stor og det utføres derfor ikke hulltaking men alternativt fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til rommet. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert stekeovn og platetopp. Komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilering via luftespalte i vinduer samt avtrekk fra kjøkken.

TG 2 **Andre VVS-installasjoner**

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang og bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå funksjonssvikt eller behov for utskifting på kort varsel.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på 116 l. Lekkasjevarsler er installert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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.

Hovedsikring 50 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt for det meste med skrusikringer..

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder nåværende eiers eietid.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Skiftet vannvarmer m.v. - ref. samsvarserklæring datert 11.08.2016.
To nye kurser til kjøkken - ref. samsvarserklæring datert 10.11.2016.
Direktemåler på stikkontakt - ref. samsvarserklæring datert 14.03.2019.
Diverse arbeider med kabling m.v. - ref. samsvarserklæring datert 21.11.2024.

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte 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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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?
Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og tidspunkt for siste utførte el-tilsyn (utført 19.03.2012).

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke. Oppført i tre.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

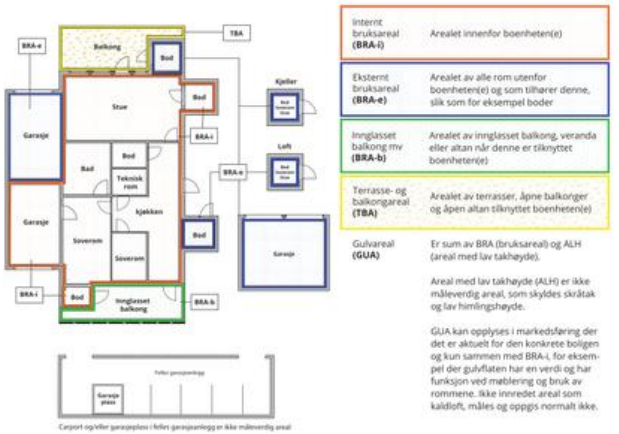
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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 brannecelle 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.

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	36	2		38			38
1. Etasje	56	10		66	31	1	67
2. Etasje	30			30		1	31
Loft							
SUM	**122**	**12**			**31**	**2**	**136**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, bad/wc	Bod (utv).	
1. Etasje	Stue, kjøkken, rom m. oppl til vaskemaskin, 2 boder	Bod (utv)	
2. Etasje	Trapperom/gang, 2 soverom, bad/wc, kott		
Loft			

Kommentar

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er påvist avvik mellom faktisk planløsning og innsendte plantegninger ved at inntegnet bod i tilknytning til kjøkken er tillagt areal for kjøkken og dermed bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er byggemeldt/omsøkt. Endringen påvirker forholdet mellom P-rom og S-rom.

Et soverom i underetasje er omdisponert til hall ved at vegg er fjernet. Denne endringen påvirker ikke forholdet mellom P-rom og S-rom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er grunn til å tro at brannskillevegg på loft har avvik som bør kontrolleres ytterligere og eventuelt utbedres.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	

SUM		**17**
SUM BRA	**17**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart vertikaldelt tomannsbolig	116	18
Garasje	0	17

Kommentar

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

NB! P-areal / rombenevnelse er beregnet uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold og uten hensyn til om rommenes bruk samsvarer med innsendte tegninger/byggesøknad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Beate Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	46	231		0	10617.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fullriggerveien 15

Hjemmelshaver
Ulvø Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953653028			Gundersen Beate

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	07.05.1978	rev. dato: 12.02.1979	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.12.1987		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. Strakstiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 brannmessige 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.

Fullriggerveien 15 , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 231
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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
Personvernerklæring - iVerdi

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-norsk-takst/personvernerklaering/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/FI1692

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gundersen, Beate	9578-5994-4-508769	2025-11-13 18:08:54

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. nov. 2025

Oppdragsnummer
25-0205/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fullriggerveien 15, 3138 SKALLESTAD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Beate Gundersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89250917
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kran på vaskeservant bad i 3 etg sommer 2024. Arbeidet er utført av Gran VVS. Byttet dusjkabinett på begge bad i 2022. Arbeidet utført av rørlegger Stian Johannesen. Tidligere eier har opplyst at Thorsen & Marcussen har laget nytt opplegg for sluk på vaskerom 2020. Bad i 3 etg er pusset opp av tidligere eiere i 2012. Tidligere tilstandsrapport opplyser at arbeidet er utført som egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget byttet tak i 2018. Informasjon vedr utførte arbeider foreligger hos Ulvø Borettslag.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Denne informasjonen foreligger hos Ulvø Borettslag

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier har installert forbruksmåler i garasje. Arbeidet er utført av Elektro 1

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Styret i borettslaget har gjennomført kontroll/sjekk ihht rutiner

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert ladeboks i garasje. Arbeidet er utført av Elaway. Nåværende eier har inngått en leieavtale ifht ladeboksen. Avtalen kan overtas eller sies opp ved skifte av eier på bolig.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt asfalt fra inngangspartiet til boligen og til felles adkomstvei i 2024. Arbeidet er utført av Asfaltleggeren.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier opplyser i eget egenerklæringsskjema om at det er gjennomført måling av radon i 2018 og 2019.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Vann på gulvet i vaskerommet som følge av tett sluk høsten 2025.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Se tidligere pkt 11

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Tidligere eiere opplyser i sin egenerklæring at det tidvis har vært observert maur og sølvkre på bad i 1 etg. Nåværende eier har observert maur på samme område.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Denne informasjonen foreligger evt hos Ulvø Borettslag

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Nåværende eier har erfart at det kan trekke fra vinduet på kjøkkenet vinterstid.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0205/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gundersen, Beate	**2025-11-13**

Identifikasjon

bankID Gundersen, Beate

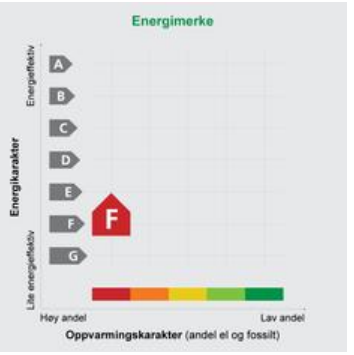
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fullriggerveien 15
Postnr	3138
Sted	SKALLESTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	46
Bnr.	231
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	12890516
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1221423
Dato	02.02.2021



Innmeldt av	Maja Kopstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fullriggerveien 15
Postnr/Sted: 3138 SKALLESTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 02.02.2021 16:14:23
Energimerkenummer: A2021-1221423
Ansvarlig for energiattesten: Ulvø Borettslag .
Energimerking er utført av: Maja Kopstad

Gnr: 46
Bnr: 231
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 12890516

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0205/25 . Vår ref.: 3186-1-06 Dato: 04.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ULVØ BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	953653028
Andelseier:	Gundersen, Beate
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Fullriggerveien 15, 3138 SKALLESTAD
Andelsnummer:	6
Gnr.	46
Bnr.	231

Borettsinnskudd: Kr. 95 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89250917.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

TV/Internett: Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor som er inkludert i felleskostnadene, men andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen. Garasje følger leiligheten, garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har ca. 10-12 parkeringsplasser på fellesområde, ikke faste plasser. Det betales ikke parkeringsleie på plassene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94817189150
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo	8 752 007,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med juni 2028

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 941,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnad	6 941,00	7 289,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 165,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 082,-
Annen formue:	14 643,-
Gjeld:	307 430,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94817189150
Restsaldo:	301 794,81
Kapitalkostnader:	4 115,46
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juni 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 301 794,81,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Anete Stenbakk pr. e-post: nina.stenbakk@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kate Davidsen, e-post: ulvo@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for ULVØ BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953653028
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. september kl. 09:00 til 27. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Steinar Pettersen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kate Davidsen og Tim P. Dagsberg er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av varamedlem

Varamedlem **Simen Aas Snekkerhaugen, har flyttet og forlatt styret.**

Vi trenger et nytt varamedlem i hans rolle.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Pedersen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Pedersen

Protokollen signert av

Møteleder
Navn: Steinar Pettersen/s/

Protokollfører
Navn: Tim Puckelwaldt Dagsberg/s/

Protokollvitne
Navn: Kate Davidsen/s/

Protokoll til årsmøte 2025 for ULVØ BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953653028
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:30, Meny Skallestad, 2.etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Nina Stenbakk er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitne foreslås Vigdis Emelie Strøm-Olsen
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultatunderskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat underskudd overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-*
✓ **Vedtatt.**

7. Utskifting av ytterdører

Fremmet av: Bjørn Deberitz

Det er kommet inn forslag om behovsprøvet utskiftning av ytterdører.

Styrets innstilling
Styret har innhentet generell pris på kjøp av ytterdør/arbeider med utskiftning inkl utforinger/listverk mm. De fleste dørene antas å kunne fungere i flere år og de dørene som evt. ikke fungere kan vurderes ift utskiftning eller reparasjon. Ref: Det påligger også andelseiere en generell vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak:
Styret ser på alle ytterdører ifm kommende utvendig befaring for å vurdere disse individuelt.
✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Steinar har kjøpt bolig og flytter sommeren 2025.

Det er i samarbeid med valgkommiten foreslått at Kate Davidsen trer inn for 1-år (siste året til Steinar)

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kate Davidsen

Følgende stilte til valg:
Kate Davidsen

Styremedlem 1 (2 år)
Følgende ble valgt:
Tim Dagsberg

Følgende stilte til valg:
Tim Dagsberg

Styremedlem 2 (1 år)
Følgende ble valgt:
Lisbeth Skotte

Følgende stilte til valg:
Lisbeth Skotte

Varamedlem/valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Yvonne Agerup
Kjell.Even Nicolaisen
Turid Stavar

Følgende stilte til valg:
Yvonne Agerup
Kjell.Even Nicolaisen
Turid Stavar

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Kate Davidsen

Følgende stilte til valg:
Kate Davidsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Tim Puckelwaldt Dagsberg

Følgende stilte til valg:
Tim Puckelwaldt Dagsberg

Protokollen signert av

Møteleder
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollfører
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollvitne
Navn: Vigdis Emilie Strøm-Olsen/s/

Vedtekter

For **ULVØ borettslag** org nr 953 653 028

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. november 1977 og generalforsamling den 24. mai 2005. Revidert på generalforsamling den 6. mai 2013 og revidert på generalforsamling den 6. mai 2014 og 09. april 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ulvø borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Det må søkes styret om å lade el-bil i garasjeanlegg. Andelseier må bekoste installering i henhold til gjeldene forskrifter. Andelseier må også installere egen måler og melde inn avlest forbruk til styret, og vil få faktura fra borettslaget på forbruket. Borettslaget kan endre opplegget for el-bil ladning uten at andelseier blir kompensert for sitt utlegg.

(4) Baldakiner (overbyggsløsning for inngangsparti) må søkes til styret, som har fullmakt til å vurdere og beslutte egnet løsning.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, *hovedkranen* og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og *to* andre styremedlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3186
ULVØ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVØ BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. september kl. 09:00 og lukker 27. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3186

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Den ekstraordinære generalforsamlingen vil foregå digitalt. Det vil si at avstemming på kandidater som foreslås, skjer digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av varamedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVØ BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Steinar Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kate Davidsen og Tim P. Dagsberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av varamedlem

Varamedlem **Simen Aas Snekkerhaugen, har flyttet og forlatt styret.**

Vi trenger et nytt varamedlem i hans rolle.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Pedersen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.09.24
Selskapsnummer: 3186 **Selskapsnavn:** ULVØ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Steinar Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kate Davidsen og Tim P. Dagsberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av varamedlem

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Maria Pedersen

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Det skal være trivelig å bo i borettslag! Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal først og fremst sikre borettshaverne ro, orden og først og fremst hygge i og rundt hjemmene!

Hver enkelt borettshaver kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle trives. Som alle andre steder gjelder det selvfølgelig også i borettslag at man tar hensyn til sine naboer.

Her er noen enkle regler:

Det skal være ro mellom kl 23 og 07, slik at ikke naboer forstyrres av for eksempel musikk, festlig lag eller støyende hagearbeid. Søn- og helligdagsfreden skal respekteres i henhold til loven.

Det er vel et naturlig ønske for alle at felles utearealer blir holdt pene og ryddige ved at plenen blir klipt og innkjørslene holdt ryddige. Alle har likt ansvar for dette, og det bidrar til å høyne kvaliteten betraktelig i laget ditt!

PARKERING

Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området. Bileiere skal i størst mulig grad plassere sine kjøretøy på parkeringsplassene eller i garasjen for de som har det.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom.

Biler parkeres fortrinnsvis i egen garasje eller på oppmerkede biloppstillingsplasser. Vi ønsker å begrense innkjøring på området i størst mulig grad av hensyn til barnas sikkerhet og miljøet.

SANITÆRANLEGG

Her som alle andre steder gjelder at bind, bleier, kaffegrut etc selvfølgelig ikke må kastes i toalettet. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre borettslaget, dvs. samtlige andelseiere, store merutgifter. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket det hvis det er påviselig.

HUSDYR

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe husdyr etter at man har flyttet inn. I så fall må det foreligge en spesiell tillatelse fra styret. Har man allerede hund eller katt når man flytter inn, kan man beholde den. Styret kan vedta at dyrehold skal tillates. Det anbefales allikevel at avgjørelsen blir tatt i generalforsamlingen som er lagets øverste myndighet.

Søppelhåndtering

Søppelhåndtering og rengjøring Andelseiere må følge anvisninger fra VESAR om sortering av søppel i henhold til merkede beholdere, og slik det fremgår av informasjonsskriv. Det skal kvitteres for vask av matavfallsdunk på liste i søppelhuset.

Dugnad

Det avholdes dugnad i borettslaget der andelseiere forutsettes å delta. Alle kan bidra med noe, og fellesutgiftene vil måtte økes dersom vi må leie inn et firma for å utføre vedlikeholdsarbeidet og ivaretakelsen av området vårt.

Husdyr

Andelseiere må søke styret om tillatelse til husdyrhold.

Trampoline

Trampoline tillates ikke på borettslagets område, hageflekker inkludert.

Lekeinstallasjoner

Lekeinstallasjoner som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, tillates ikke på borettslagets eiendom.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3186
ULVØ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVØ BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
9. april 2025 kl. 18:30, Meny Skallestad, 2.etg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utskifting av ytterdører
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVØ BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitne velges på årsmøte..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultatunderskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Årsregnskap kommentarer.pdf
3. Revisjonsberetning_3186.pdf.pdf
4. Styrets beretning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-*

Sak 7

Utskifting av ytterdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet inn forslag om behovsprøvet utskiftning av ytterdører.

Styrets innstilling

Styret har innhentet generell pris på kjøp av ytterdør/arbeider med utskiftning inkl utforinger/listverk mm. De fleste dørene antas å kunne fungere i flere år og de dørene som evt. ikke fungere kan vurderes ift utskiftning eller reparasjon. Ref: Det påligger også andelseiere en generell vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak

Styret ser på alle ytterdører ifm kommende utvendig befaring for å vurdere disse individuelt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Steinar har kjøpt bolig og flytter sommeren 2025.

Det er i samarbeid med valgkommiten foreslått at Kate Davidsen trer inn for 1-år (siste året til Steinar)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kate Davidsen

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Tim Dagsberg

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Lisbeth Skotte

Valg av 3 varamedlem/valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem/valgkomite:

- Kjell.Even Nicolaisen
- Turid Stavar
- Yvonne Agerup

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Kate Davidsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tim Puckelwaldt Dagsberg

ULVØ BORETTSLAG
ORG.NR. 953 653 028, KUNDENR. 3186

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**762 231**	**882 092**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-38 246	220 163
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-309 367	-339 079
Innsk. øremerk. bankkto		-43	-945
Tilbakeførte renter miljøfond		1 099	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-346 557**	**-119 861**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**415 674**	**762 231**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		601 699	857 346
Kortsiktig gjeld		-186 025	-95 116
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**415 674**	**762 230**

ULVØ BORETTSLAG
ORG.NR. 953 653 028, KUNDENR. 3186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 289 492	2 081 388	2 289 000	2 587 000
Ladeinntekter EL-bil		0	3 830	0	0
Andre inntekter	3	43 526	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 333 018**	**2 085 218**	**2 289 000**	**2 587 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 009	-6 954	-6 200	-6 900
Forretningsførerhonorar		-131 020	-124 425	-132 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-9 970	-5 063	-5 000	-10 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	8	-501 787	-194 391	-512 000	-203 000
Forsikringer		-165 202	-154 208	-165 000	-198 000
Kommunale avgifter	9	-596 245	-547 014	-600 000	-690 000
Energi/fyring		-36 339	-30 472	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 220	-219 096	-231 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-101 841	-78 662	-64 900	-100 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 880 713**	**-1 457 365**	**-1 848 900**	**-1 719 900**
DRIFTSRESULTAT		**452 306**	**627 853**	**440 100**	**867 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 789	33 283	0	0
Finanskostnader	12	-524 341	-440 973	-526 000	-510 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-490 552**	**-407 690**	**-526 000**	**-510 000**
ÅRSRESULTAT		**-38 246**	**220 163**	**-85 900**	**357 100**
Overføringer:					
Udekket tap		-38 246	0		
Reduksjon udekket tap		0	220 163		

ULVØ BORETTSLAG
ORG.NR. 953 653 028, KUNDENR. 3186

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 155 469	10 155 469
Tomt		783 055	783 055
Miljøbankkonto, øremerket		6 223	44 626
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 944 747**	**10 983 150**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		19 839	18 418
Driftskonto OBOS-banken		159 482	171 700
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	25 000
Sparekonto OBOS-banken		422 378	642 229
SUM OMLØPSMIDLER		**601 699**	**857 346**
SUM EIENDELER		**11 546 446**	**11 840 496**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Udekket tap	14	-319 089	-280 843
SUM EGENKAPITAL		**-316 189**	**-277 943**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 915 430	9 224 797
Borettsinnskudd	16	2 755 000	2 755 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	6 180	43 526
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 676 610**	**12 023 323**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		183 272	92 311
Påløpte renter		2 753	2 805
SUM KORTSIKTIG GJELD		**186 025**	**95 116**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 546 446**	**11 840 496**
Pantstillelse	18	17 755 000	17 755 000
Garantiansvar		0	0

Færder, mars 2025

Styret i Ulvø Borettslag

Steinar Pettersen/s/ Tim Puckelwaldt Dagsberg/s/ Kate Davidsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 289 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 289 492**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	44 625
Tilbakeførte renter miljøfond	-1 099
SUM ANDRE INNTEKTER	**43 526**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 009.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-4 038
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 933
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 970**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-138 313
Drift/vedlikehold VVS	-271 256
Drift/vedlikehold elektro	-54 362
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 224
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 632
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-501 787**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-596 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-596 245**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 105
Driftsmateriell	-3 391
Snørydding	-82 313
Andre fremmede tjenester	-1 547
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-101 841**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 292
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 192
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 305
SUM FINANSINNTEKTER	**33 789**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-524 341
SUM FINANSKOSTNADER	**-524 341**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	10 938 524
Utskilt tomteverdi	-783 055
SUM BYGNINGER	**10 155 469**

Tomten ble kjøpt i 1980.
Gnr.46/bnr.230 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 775 203	
Nedbetalt i år	309 367	
		-8 915 430
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 915 430**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-2 755 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 755 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-6 180
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-6 180**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 755 000
Pantelån	8 915 430
TOTALT	**11 670 430**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 155 469
Tomt	783 055
TOTALT	**10 938 524**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat underskudd kr. 38 246,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler pr. 31.12 var kr 415 674,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULVØ BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULVØ BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7P3DG-5BLVJ-ZLETP-1SWDO-5BDWM-0YYDP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Styrets beretning 2024

Styrets arbeid:

Det har vært avholdt 10 styremøter.

Styret har valgt å orientere om aktuelle saker som tas opp i styremøter til orientering på Vibbo plattformen. Ikke alle saker er aktuelle å gi orientering om pga lov om personvern.

- Eksempler på saker som er behandlet: Godkjenning av nye andelseiere Piperehabilitering, forespurt priser mm, dialog med VIB.
- Behandle/innmelde forsikringsskader
- Innhente priser og vurdering av forsikringsavtaler og låneavtale.
- Behandle innkomne forespørsler/saker fra andelseiere
- Løpende behandling av fakturaer mm
- HMS arbeider, egenerklæringer og eksterne kontroller
- Dugnader/avtaler mm Det har vært avholdt vår og høst dugnader inkl. sosiale sammenkomster.
- Utskiftning av beredere og montert waterguards.
- Piperehabilitering i boliger hvor VIB har gitt fyringsforbud.
- Budsjettbehandlinger
- Årsmøter

Løpende saker

De fleste pipene ble kontrollert på nytt i denne perioden, og det ble bemerket fra

Feieren at pipene var i relativt bra stand. Imidlertid var det viktig å informere om riktig fyring for å unngå bek ansamling i pipeløpet.

Styret har under befaring i alle boliger, målt ovnsrørdimensjoner da dette er dimensjonerende for eventuelle fremtidige piperehabiliteringer.

Dugnad

Det har vært god oppslutning på dugnadene, og styret oppfordrer til at flere deltar på oppsatte datoer for å skape samhold og den gode dugnadsfølelsen. Neste dugnad avvikles før 1. mai.

Kostnadsreduserende tiltak

Det er avdekket avtaler som i mange år har vært dobbelt opp. Disse er oppsagt opp, herunder Norsk brannvern og Human verneservice. Det er innhentet priser fra forsikringsselskaper for å se på muligheter for reduksjon av kostnader. Det antas at tiltak med beredere og waterguards vil gi en sårt tiltrengt rabatt.

Avtalen med Maxbo er endret slik at Styreleder kan utferdige digital rekvisisjon for øvrige beboere vedr. innkjøp.

HMS

Ny avtale om kontroll av slukkerutstyr og varslingsutstyr inngås i med Nord brannsikring etter vekting av priser og tjenester.

For å redusere kostnader, foretas årlig kontroll i form av egenkontroll utført av styret. Imidlertid er det lovpålagt at kontroll av slukkerutstyr skal skje med godkjent 3.part hvert 5. år.

Neste 3.parts kontroll skjer i 2029. Da skal alle slukkeapparater kontrolleres ved at apparatene blir plassert på utsiden av boligen. I løpet av avtalt dag, blir alle apparater sjekket.

Det ligger en betydelig besparelse ved å innføre egenkontroll.

Videre ble det sjekket status på alle El tavler samt foretatt målinger med infrarødt varmesøkende kamera. Vi fant ingen avvik ved kontrollen. Det var noen avvik ift brannslukkerutstyr, noe som er rettet på. Det var en del eldre slukkerapparater ute i boligene som ikke var erstattet av tidligere samarbeidspartner

Beredere

Med bakgrunn av at det har vært en del vannskader ifm. beredere, har Styret gjennomført utskiftning av beredere, samt montert waterguards. Det ble sendt ut prisforespørsel til 6 stk rørleggerfirmaer.

Styret har fått noen tilbakemeldinger om at berederne burde vært større. Det ble montert 120 liter beredere da fri høyde varierte fra 109cm til 120 cm under bjelkelaget. Standard 200 liter bereder har en høyde på 130 cm. I tillegg skjer tilkoblingen på toppen av berederen. Dersom man ønsker å ha større bereder, vil det være beboers ansvar og kostnad. Det understrekes at man ikke har anledning til å kutte/justere i bærende konstruksjoner som f.eks trapperepo.

El bil ladere

Styret har inngått samarbeid med Elaway som leverandør av Elbil ladere, samt outsourcing ift fakturering av medgått energi til lading. Styret understreker at det ikke tillates bruk av Schuco kontakter (vanlige stikkontakter) i garasjer eller på husvegg da dette kan medføre brannfare.
De som tidligere har brukt nødlading, må heretter bestille og benytte godkjente ladere.

Videre fremover

Det er planlagt å gjennomføre en utvendig vedlikeholds befaring før sommeren. Gjennomførte tiltak, samt økende kommunale avgifter og rentekostnader, gir lite spillerom ift større vedlikeholdsoppgaver. Styret minner også på vedlikeholdsplikten ift innvendig og utvendig vedlikehold.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 3186 **Selskapsnavn:** ULVØ BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Færder kommune
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 10.11.2025

Gnr:	46	Bnr.:	231	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Fullriggerveien 15, 3138 Skallestad (andelsnummer 6)						
Selger/Megler	Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.
Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☒	Privat vei ☐
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5335
Avløp	10076
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3434 -515
Feiing	506
Merknad: Kommunale gebyrer faktureres borettslaget. Rabatt for felles beholdere.	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


46/337
39/37
VL 180 SJG
39/165
46/275
11
9
7
5
13
15
4652
17
19
29
27
46/231
4649
4650
46/171
Fullriggervegen
VL 160 PVC
OV 400 BET
SP 160 PVC
SP 160 PVC
OV 400 BET
VL 160 PVC
25
23
0
10m
Avløp felles
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2025.11.10
Kjør: ANVE2
N
Målestokk
1:500

FÆRDER KOMMUNE

Megleropplysninger

Dato: 05.11.2025

Gnr:	**46**	**Bnr:**	**231**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	**Fullriggerveien 15**			**Selger:**	**Vestfjorden terrasse Br.lag**		

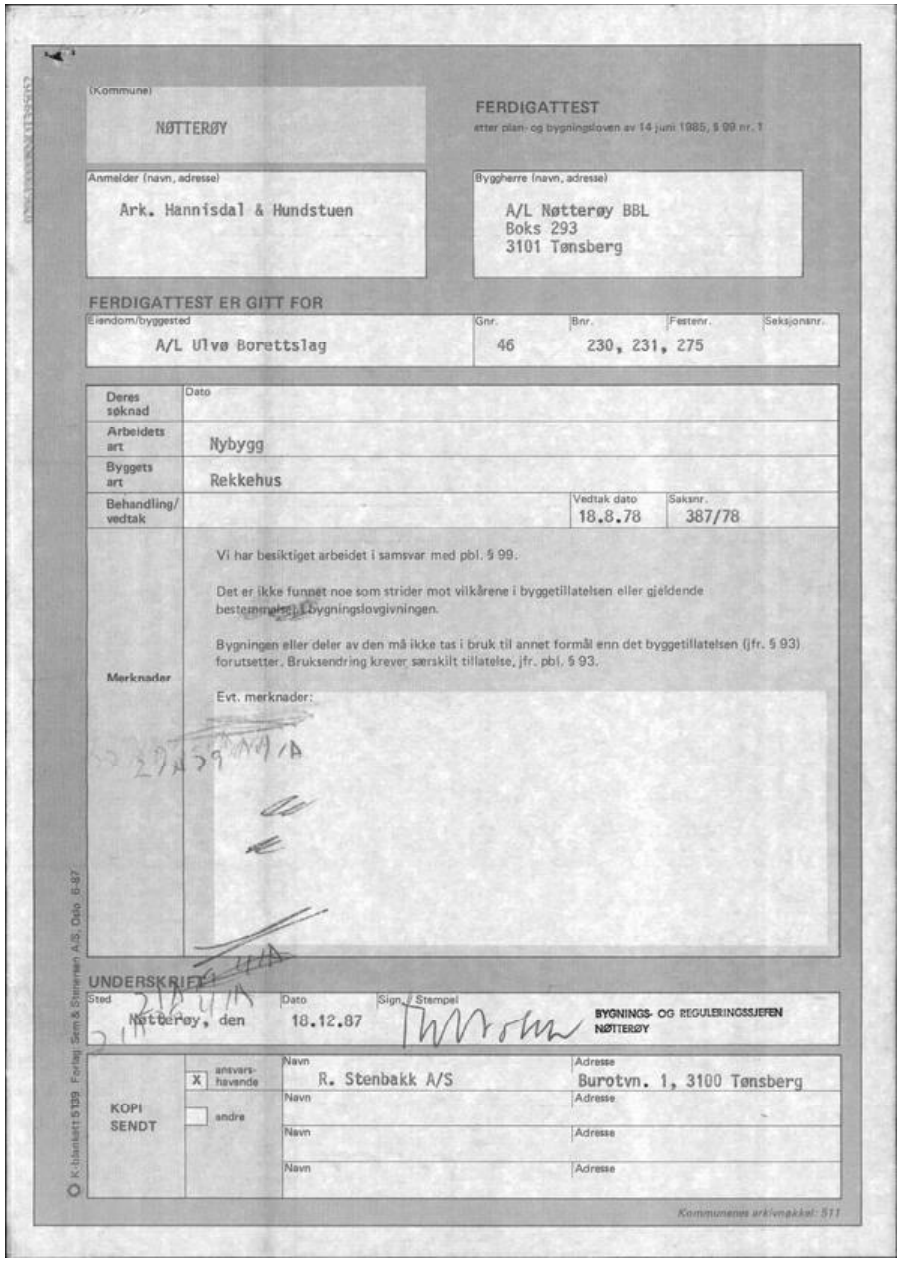
Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 20.08.2025

Restanse: 0,-

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. hvert kvartal.
Restanse på andelshaver, kontakt borettslaget

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 NØTTERØY
Besøksadresse: Tinghaugveien 18
Telefon: 33 39 00 00
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Bank: 2470.40.41000
Innbet. skatt: 6345.06.07292
Org. nr.: 817 263 992



(Kommune)
NØTTERØY

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Ark. Hannisdal & Hundstuen

Byggherre (navn, adresse)
A/L Nøtterøy BBL
Boks 293
3101 Tønsberg

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
A/L Ulvø Borettslag	46	230, 231, 275		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Rekkehus		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 18.8.78	Saksnr. 387/78

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Nøtterøy, den	18.12.87	BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN NØTTERØY

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	R. Stenbakk A/S	Burotvn. 1, 3100 Tønsberg
☐ andre		

Kommunens arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 04.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 231
Adresse: Fullriggerveien 15, 3138 SKALLESTAD
Referanse: 25-0205/25

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

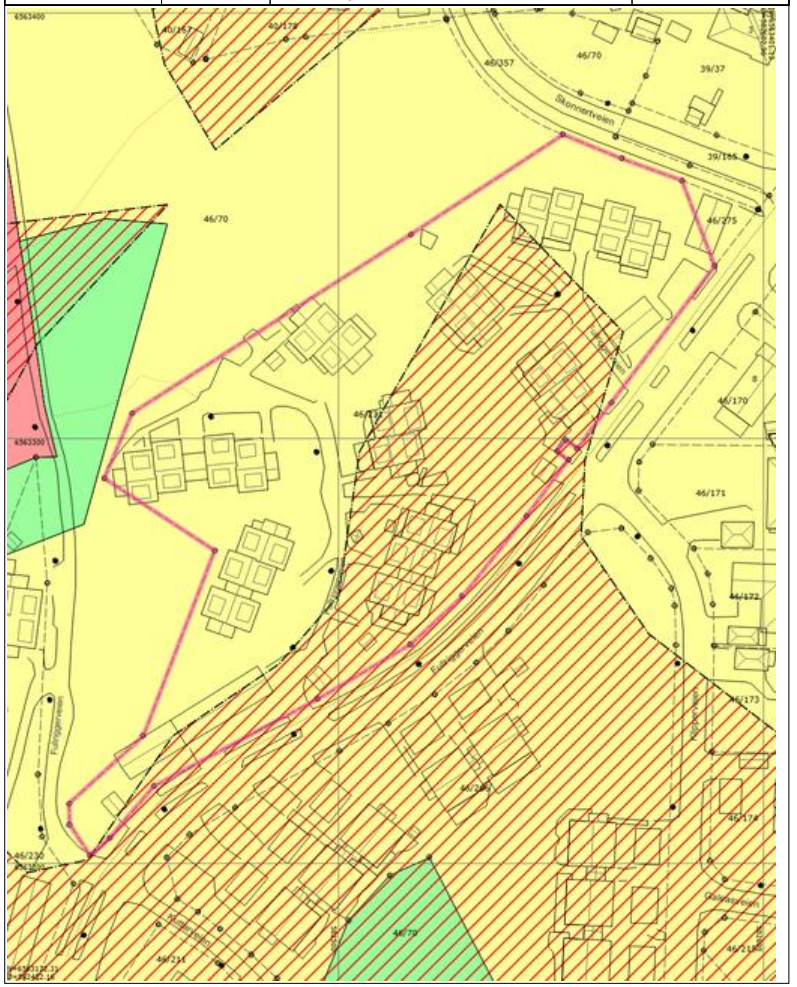
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommuneplan				
Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fullriggerveien 15 3138 SKALLESTAD, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Færder kommune

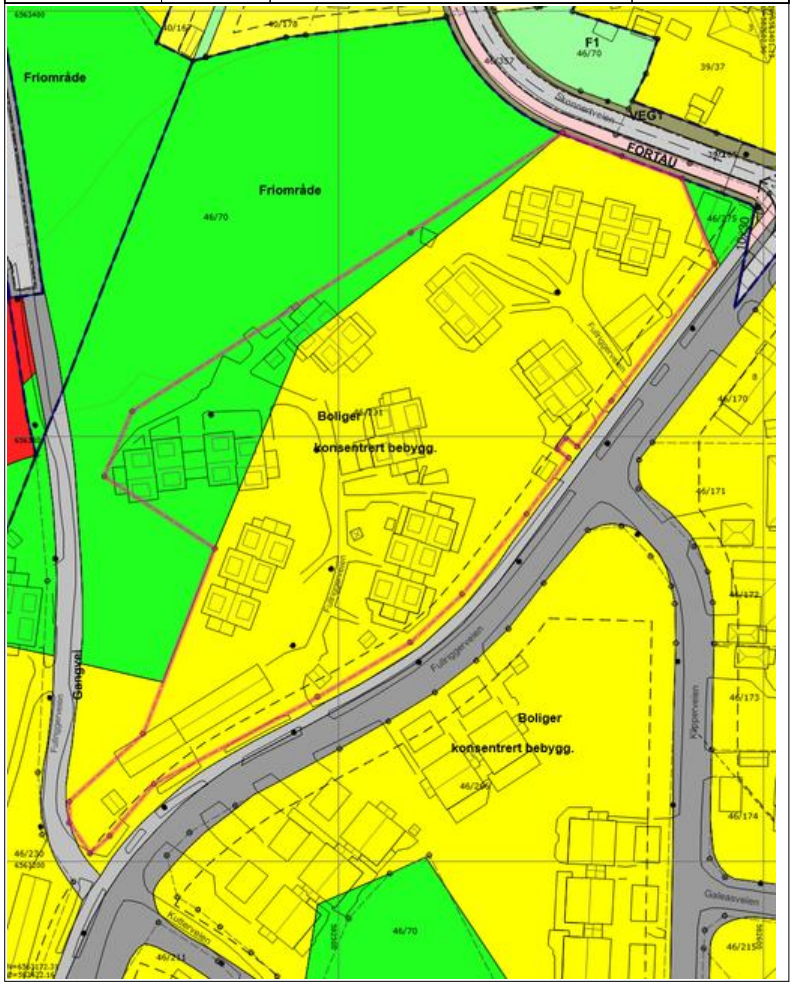
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

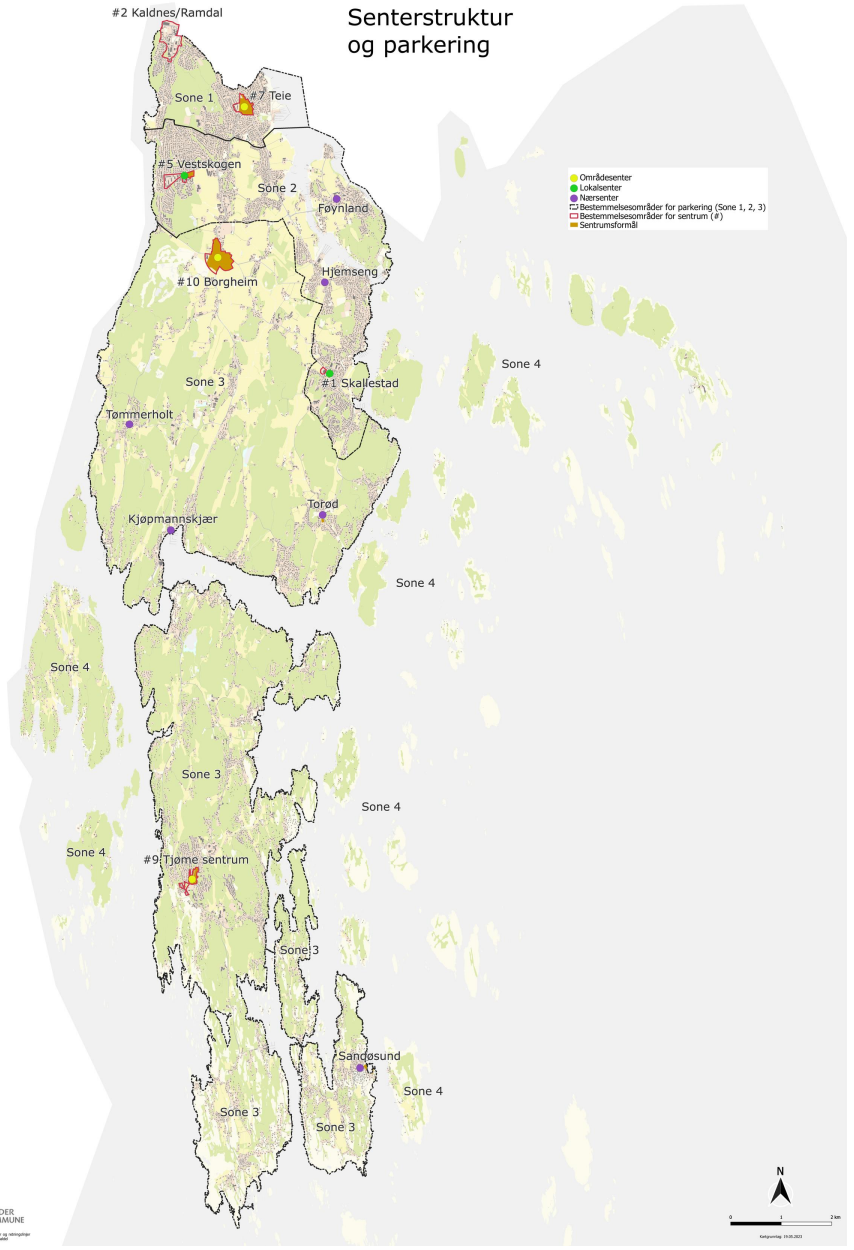
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Færder kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fullriggerveien 15 3138 SKALLESTAD, m.fl.			
	Annen info:	Hårkollen III			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Offentlig bygg - barnehage
- Offentlig bygg - undervisning
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Friområde
- Kanal og grøft
- Høydekurve


Senterstruktur
og parkering
#2 Kaldnes/Ramdal
Sone 1
#7 Teie
#5 Vestskogen
Sone 2
Føynland
#10 Borgheim
Hjemseng
Sone 4
Sone 3
#1 Skallestad
Tømmerholt
Kjøpmannskjær
Torød
Sone 4
Sone 4
Sone 3
Sone 4
Sone 4
#9 Tjøme sentrum
Sone 3
Sandøsund
Sone 4
Sone 3
Sone 3
Områdesenter
Lokalsenter
Nærsenter
Bestemmelsesområder for parkering (Sone 1, 2, 3)
Bestemmelsesområder for sentrum (#)
Sentrumsformål
N
0
1
2 km
FØRDER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 338
SKALLESTAD SYD

NØTTERØY KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 22.06.2011. Revidert 12.12.2012 338-E1

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planens avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 338 datert 12.12.2012.

§ 1.2 Planens formål
Planområdet er regulert til følgende formål (Pbl. kap. 12):

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Annen type bebyggelse og anlegg - miljøstasjon

Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntanlegg

Grønnstruktur
- Grønnstruktur
- Friområde
- Turveg/gangareal

Hensynssoner
- Sikringssoner - frisikt

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområdene B1 - B9 må regulerte offentlige veier inkludert fortau (VEG1 og VEG2), og kommunaltekniske anlegg være opparbeidet i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

Før det gis igangsettingstillatelse for den 1. boligen innenfor B1, B2 eller B3 skal lekeplass LEK1, VEG3 og VEG5 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for den 1. boligen innenfor B7 eller B8 skal lekeplass LEK2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for den 1. boligen innenfor B4, B5 og B6 og B9 skal lekeplass LEK3, VEG4 og støyskjerm langs LEK3 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

2.2 Dokumentasjonskrav

Utbyggingsavtale
Det skal fremforhandles en utbyggingsavtale med kommunen før rammetillatelse gis.

Kommunalteknisk plan
For planområdet skal det foreligge godkjent kommunalteknisk plan før rammetillatelse gis. Kommunalteknisk plan skal være i henhold til Nøtterøy kommunes retningslinjer.

Utomhusplan
Før byggetillatelse/rammetillatelse gis for delfeltene skal det foreligge en utomhusplan som viser opparbeidelse av boligarealene, lekeplassene, fellesområder, felles gangarealer og renovasjonsstasjoner. Utomhusplanen kan vise hele planområdet eller det respektive felt som skal bygges ut.

Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 og skal dokumentere disponeringen av områdene/feltene. Planen skal inneholde:

- Funksjonsangivelser
- Bebyggelsens plassering
- Kotesetting av bygninger og byggehøyder/mønehøyder
- Atkomstforhold, interne veger, parkeringsplasser, biloppstillingsplasser i fellesanlegg og miljøstasjoner/avfallshåndtering
- Opparbeiding av lekeplass og grøntarealer
- Felles uteoppholdsarealer
- Terrengendringer (høyder) og murer

Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle i henhold til Rundskriv T – 5/99B.

Geoteknisk rapport
Før igangsettingstillatelse gis for det enkelte felt skal det dokumenteres at geotekniske forhold er undersøkt, slik at nødvendig sikring av grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

Støy
Kravene til støynivå jfr. retningslinje T – 1442 og NS 8175 skal være oppfylt.

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak. Ved søknad om rammetillatelse må det fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrensene som er gitt i T – 1442 kapittel 4.

Tinglysinger
Før det gis igangsettingstillattelse for boenheter innenfor felt B1, B2, B3 og B8 skal vedlikehold av F1 være tinglyst på eiendommene i planen.

2.3 Automatisk freda kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.4 Universell utforming
Det vises til TEK 10 og T-5/99 "Tilgjengelighet for alle". Bebyggelsen og uteområdene skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor grad som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning eller spesiell utforming.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse

Fellesbestemmelser
Innenfor byggeområdene B1- B9 tillates maksimalt 45 boenheter. Bolig-bebyggelse innenfor planområdet skal ha saltak.

Minste private MUA pr. enebolig er 300 m2, 150 m2 for hver boenhet for sammenbygde småhus med inntil 3 boenheter, 100m2 for hver boenhet i 4 mannsboliger.

For hver boenhet skal det avsettes minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass.

Jfr. veileder T – 1459 (grad av utnytting) skal parkeringsareal medregnes i BYA.

B1, B2, B3 og B8
Innenfor de byggegrenser som er vist på kartet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Garasjer kan tillates plassert inntil 1,5 m fra eiendomsgrense mot offentlig veg, dersom innkjøringen er parallell med vegen. Garasjer kan oppføres 0,5 meter fra eiendomsgrensen mot tilgrensende tomt eller fellesareal. Mot B10 tillates ikke garasjer oppført nærmere enn byggegrensene vist på plankartet.

Maksimal mønehøyde er 7,5m over planert terreng. Maks. gesimshøyde 6,0 meter.

Maks. bebygd areal (BYA) = 40 % for B1 og 45% for B2, B3 og B8 , som vist på plankartet.

I hvert felt tillates inntil 4 boenheter.

B4 og B5
Innenfor de byggegrenser som er vist på kartet kan det oppføres frittliggende eneboliger, tomannsboliger og kjedehus.

Garasjer kan tillates plassert inntil 1,5 m fra eiendomsgrense mot offentlig veg, dersom innkjøringen er parallell med vegen. Garasjer kan oppføres 0,5 meter fra eiendomsgrensen mot tilgrensende tomt eller fellesareal.

Maksimal byggehøyde er 9 m over planert terreng. Maks. gesimshøyde 6,5 meter.

Maks. bebygd areal (BYA) = 40% som vist på plankartet.

I hvert felt tillates inntil 3 boenheter.

B6 og B7
Innenfor de byggegrenser som er vist på kartet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Maksimal byggehøyde er 9 m over planert terreng. Maks. gesimshøyde 6,5 meter.

Maks. bebygd areal (BYA) = 50 % som vist på plankartet.

B9 og B11
Innenfor de byggegrenser som er vist på kartet kan det oppføres frittliggende eneboliger.
Maks. bebygd areal (BYA) = 35 %. Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 9 m over planert terreng.
Krav til uteoppholdsareal må dekkes innenfor hvert felt.

3.2 Lekeplass LEK1 – LEK3
Opparbeidelse av lekeplassene skal fremgå av utomhusplanen.
Støyskjermingstiltak langs L3 skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

3.3 Miljøstasjon
Miljøstasjon/renovasjonsstasjon skal dimensjoneres i forhold til antall boliger.
- R1 skal dekke B1 og B2.
- R2 skal dekke B4, B5 og B9.
- R3 skal dekke B3 og B8.
- R4 skal dekke B6
- R5 skal dekke B7

Miljøstasjonene skal skjermes.
Renovasjon for B6 og B7 kan samles innenfor R4.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

VEG1 og VEG2
Kjøreveg med fortau skal bygges etter kommunal standard og etter planer godkjent av kommunen. VEG1 og VEG2 skal være offentlig veg.

VEG3, VEG4 og VEG5
Avkjørsel skal opparbeides i totalbredde 5 meter, med asfaltbredde 3 meter inkludert skulder.
Veiene skal være private.

VEG6 og VEG7
VEG6 og VEG 7 skal etableres som adkomstvei og biloppstillingsplasser for boliger innenfor B6, B7 og B8. VEG6 og VEG7 skal være private.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur
G1 skal tilsås. Det kan innenfor feltet etableres støyskjerming. G1 skal være felles privat.

5.2 Turveg (gangareal)
T1, T2, T3 og T4 skal opparbeides som stier. T1- T4 skal være felles.

5.3 Friområde
Det kan innenfor F1 anlegges en voll for å skjerme eiendom gbnr 39/37, 38.

§ 6 FRISIKT
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Hårkollen III - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 10.2.1977.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 22.4.1977.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Areal for småhusbebyggelse.

a. Frittliggende bolighus skal oppføres i én etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for én garasje samt plass for oppstilling av minst én bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Område for rekkehusbebyggelse.

a. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b. Rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

c. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for hele byggeområdet. Denne plan skal vise avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer og parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativer, søppelstativer m.v.

§ 4

Område for offentlig bebyggelse.

Barneskole kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

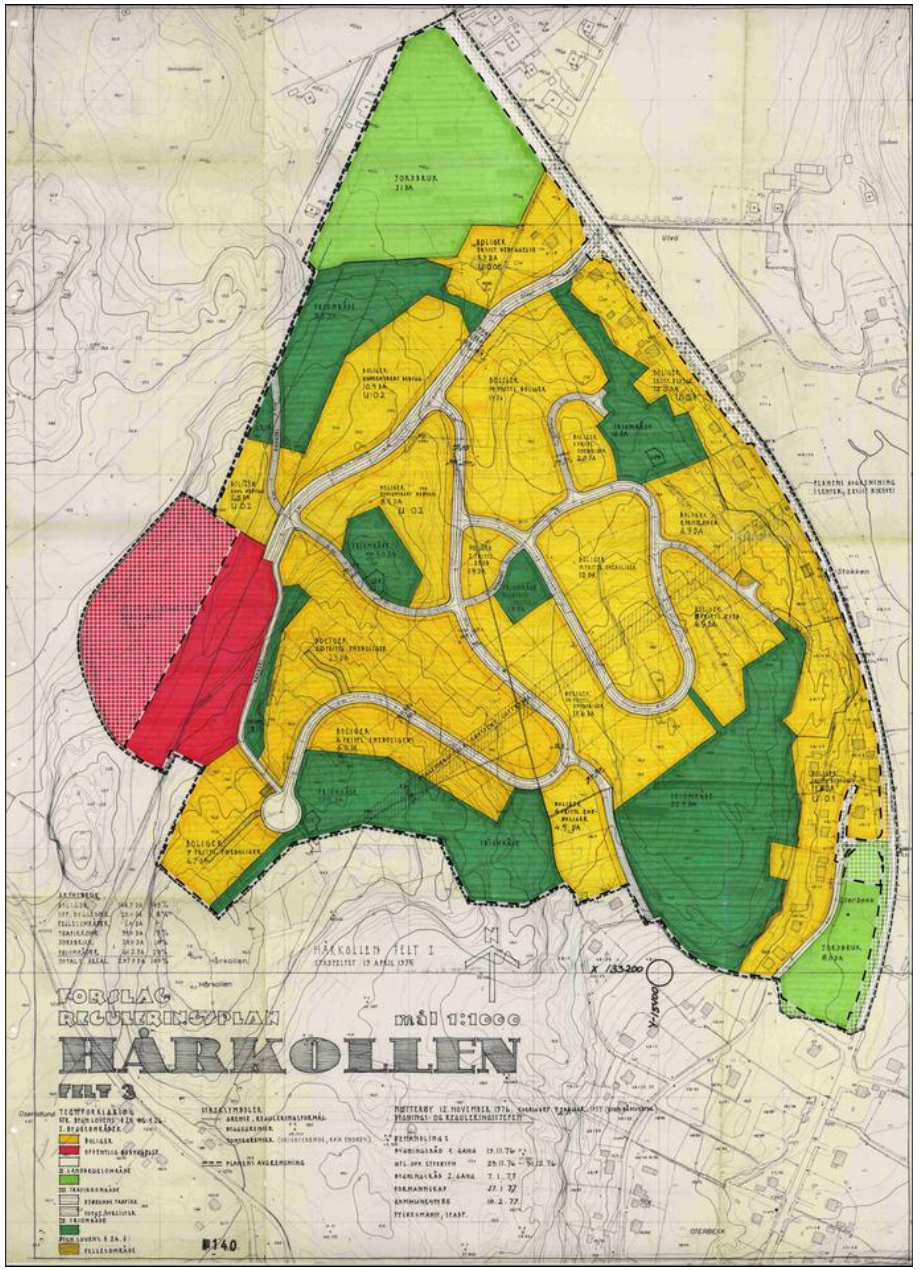
c. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

– Reguleringsbestemmelser dette –


FÖRSLAG
REGLERINGSPLAN
mål 1:1000
HÅRKOLLEN
FELT 3
HÅRKOLLEN FELT I
B140

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**46**	**231**	**0**	**0**	Fullriggerveien 5, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 7, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 9, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 11, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 13, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 15, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 17, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 19, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 21, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 23, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 25, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 27, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 29, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 31, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 33, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 35, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 37, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 39, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 41, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 43, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 45, 3138 SKALLESTAD Fullriggerveien 47, 3138 SKALLESTAD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	10617.74m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	10617.74m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	4377.99m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 140	Hårkollen III (22.4.1977)	Boliger	9079.09m^2

3911 140	Hårkollen III (22.4.1977)	Offentlig friområde	1535.31m^2
3911 338	Skallestad syd (22.6.2011)		

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

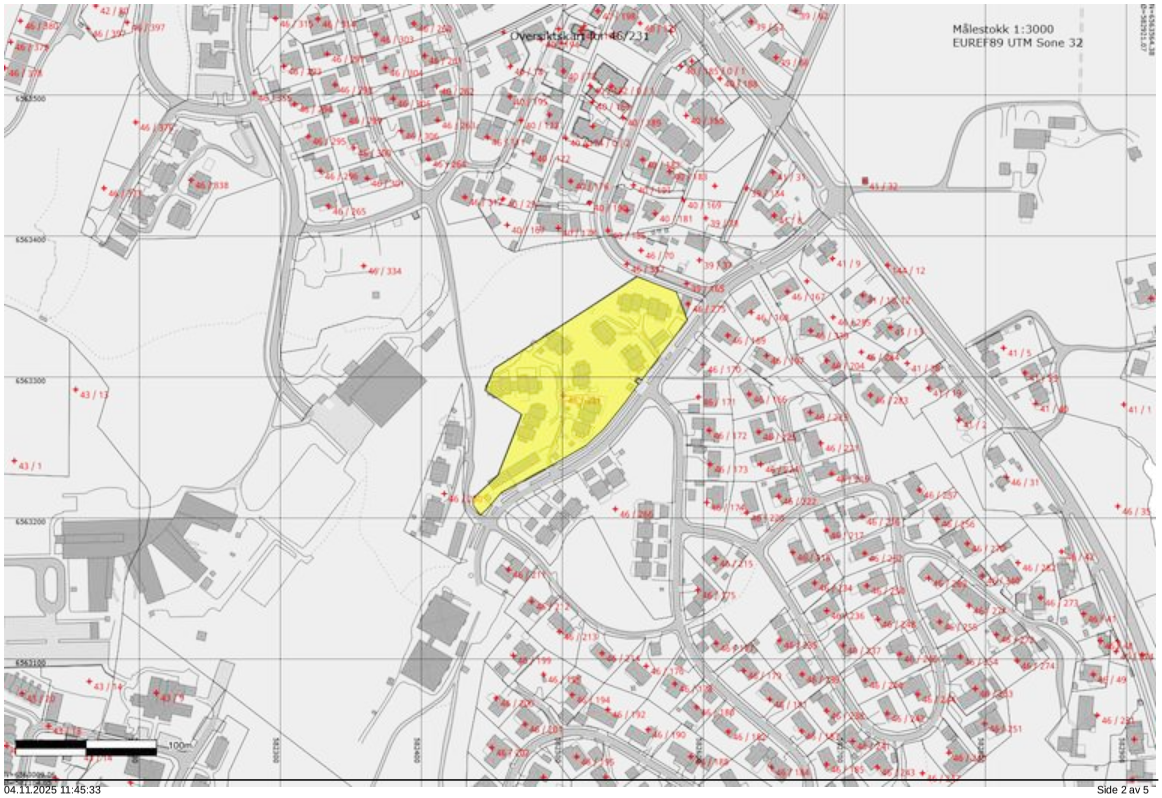
Færder kommune

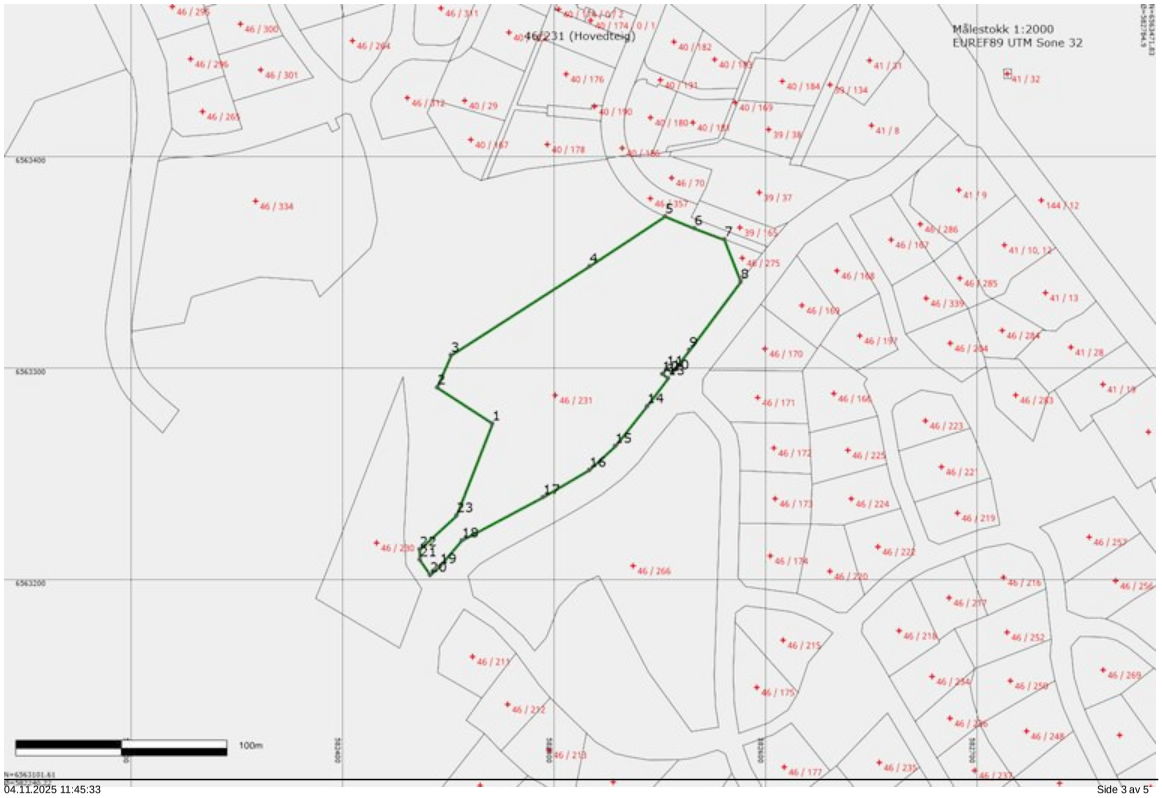
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**46**	**231**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 10617,60 Arealmerknad:

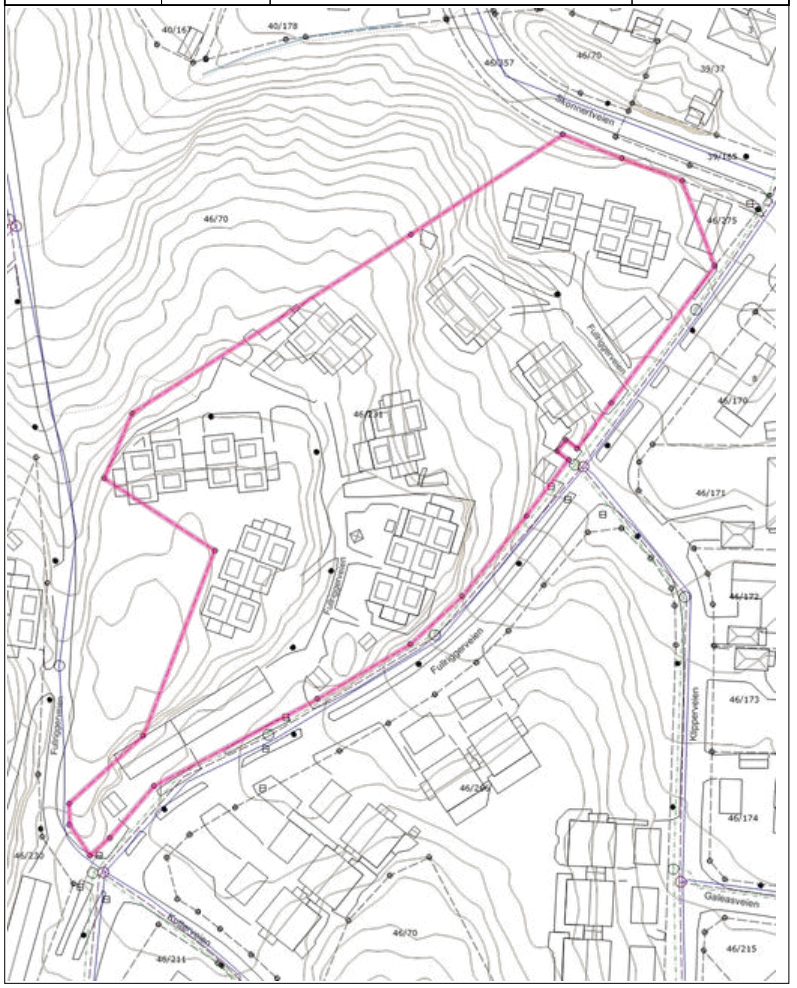
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6563286,81 Øst: 582500,80

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6563273,58	582470,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			31,06	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
2	6563290,63	582444,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			16,62	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6563305,92	582451,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			77,83	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
4	6563347,93	582517,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			42,81	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6563371,50	582552,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			14,92	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6563365,90	582566,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			15,15	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6563360,63	582580,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			21,43	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6563340,62	582588,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			40,34	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
9	6563308,40	582564,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			13,42	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
10	6563297,67	582556,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,33	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
11	6563299,68	582553,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,35	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
12	6563297,02	582551,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,32	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
13	6563295,01	582554,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			16,50	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
14	6563281,76	582544,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	

			24,15	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
15	6563262,96	582529,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			16,66	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
16	6563251,59	582516,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			25,34	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
17	6563238,75	582495,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			43,57	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
18	6563218,27	582456,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			16,00	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
19	6563206,08	582446,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			6,22	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
20	6563201,94	582441,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			8,73	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
21	6563209,21	582436,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			4,89	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
22	6563214,10	582436,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			23,64	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
23	6563230,12	582454,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			46,63	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

Færder kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fullriggerveien 15 3138 SKALLESTAD, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Brannventil
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kanal og grøft
- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Sluk
- Vannledning uten Vestfold vann
- Matrikkelnummer.
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**46**	**231**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	12890443	0	Tatt i bruk	Bolig	282	0	0	282

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6563331 Øst: 582529 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	23.06.1978	03.11.1994	
TB-Tatt i bruk	16.06.1980	03.11.1994	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	141	5	Kjøkken	1	2	Fullriggerveien 13	46	231	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	141	5	Kjøkken	1	2	Fullriggerveien 15	46	231	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	134	0	2	134	0	134

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	70	0	0	70	0	70

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	78	0	0	78	0	78

Referanse

2-Kommunal kode 2: 1.A.29.

Referanse

4-Kommunal kode 4: 1.A.

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 387/78

Referanse

R-Reguleringsplan: 140.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**46**	**231**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	10617,6	10624	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.12.1978	Nei	Nei	Nei			Nord: 6563286,81 Øst: 582500,8 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			46/231	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			46/231	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			46/231	0
Oppmålingsforretning	17.08.2012	23.10.2012			40/186	0
				Avgiver	46/70	-652
					40/180	0
				Mottaker	46/357	652
					46/231	0
					46/275	0
					40/179	0
					39/165	0
Skyldeling	05.12.1978			Avgiver	46/70	-10624
				Mottaker	46/231	10624

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
12890443	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	282	0	282

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Fullriggerveien	15			Nord: 6563331 Øst: 582529 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Torød Stemmekrets 2-HÅRKOLLEN Grunnkrets 505-Hårkollen Postnummerområde 3138-SKALLESTAD SKOLEKRETS 4-OSERØD

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
U-Uoppgitt	J-Journalnummer: 123/78 P-Målebrevsprotokoll: 51/58

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
10617,6	Nord: 6563286,81019561 Øst: 582500,79999396 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

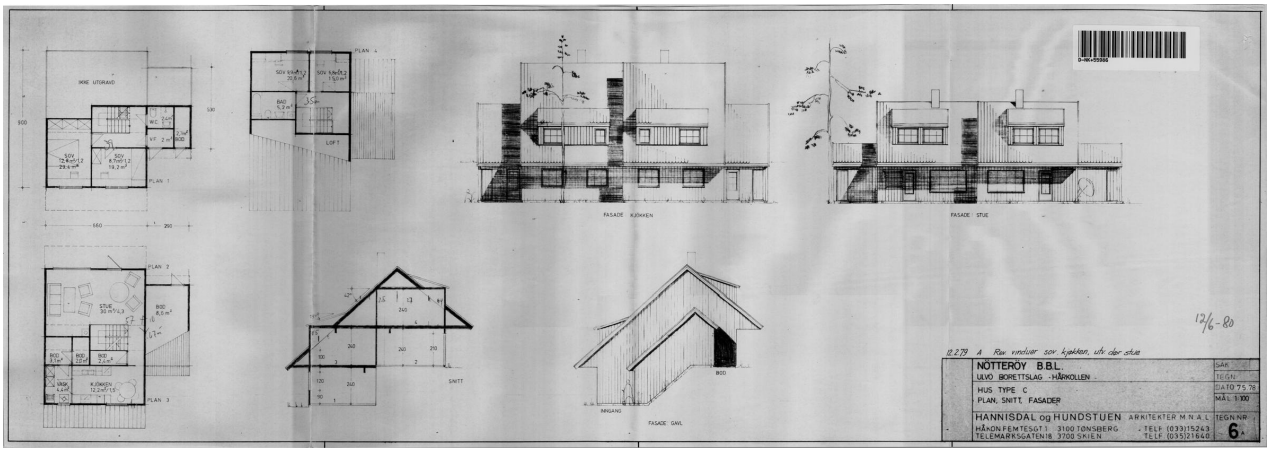
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:


PLAN 1
PLAN 2
PLAN 3
SNITT
FASADE KJØKKEN
FASADE STUE
FASADE GAVL
12.279 A Rev. vinduer sov. kjøkken, ute dør stue
12/6-80
NØTTERØY B.B.L.
ULVØ BORETTSLAG - HÅRKOLLEN
HUS TYPE C
PLAN, SNITT, FASADER
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L
HÅKON FEMTEGTL. 3100 TØNSBERG TELF. (033)15243
TELEMARKSGATEN 18 3700 SKIEN TELF. (035)21640
SAK
TEGN
DATO 75 78
MÅL 1:100
TEGN.NR
6.


Hus type A
Hus type B
Hus type C
Felt 1 22 leiligheter
Felt 2 7 leiligheter
FULLBREVEIEN
N
NOTTEROY S.B.L.
SITUASJONSPLAN
HANNIBAL & HUNDSTAD

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

04.11.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/46/231/0/0
Adresse: Fullriggerveien 15,
3138 SKALLESTAD
Orgnr: 953653028
Andelsnr: 6

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 04.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 231
Adresse: Fullriggerveien 15, 3138 SKALLESTAD
Referanse: 25-0205/25

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	140 - Hårkollen III
Reguleringsformål	Boliger og friområde

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/6246/91
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 11:34

Dok. avg. kr. 15.620.-

Dagbok nr. 6246
Tønsberg sorenskriverembete 9 OKT. 1979

SKJØTE

Undertegnede Nøtterøy kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til

.....A/L Ulvø borettslag.....xxxx.....

adresse..Nøtterøy BBL, 3101 Tønsberg.....

tomten.....gnr.46..bnr.230 og 231

av skyld 0,04-0,11 i Nøtterøy.

Samlet kjøpesum er kr .781.222,- sjuhundreogåttientusentohundreogtjueto hvorav kr. 21.750,- for TV-anlegg
Av kjøpesummen er kr..281.222,-.betalt kontant og kr. 500000,- avgjøres i henhold til pantobligasjon.

For tomten gjelder følgende bestemmelser:

1. Ved enventuelt salg av eiendommen med påstående hus kan kommunen forlange restkjøpesummen for tomten innbetalt, helt eller delvis i forbindelse med overdragelsen.
2. Tomten overdras i den stand og stilling som den foreligger ved skjøtets utstedelse. Påstående trær har kommunen rett til å hugge.
3. Tomten blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.
4. Tomtens bebyggelse skal være påbegynt innen utgangen av 1979 og svsluttet senest i 1980. Kjøperen kan i ekstraordinære tilfelle søke å få fristen forlenget. Hvis bebyggelsen ikke er påbegynt innen utgangen av året 1979 og kjøperen ikke innen 3 måneder etter at han er varslet derom, begynner byggearbeidet, kan kommunen forlange tomten skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegg av renter og omkostninger.
5. Hvis kommunen finner det nødvendig å legge vann- eller kloakkledninger samt elektriske kraft- eller kabelledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger overfor kjøperens eiendom. Det samme gjelder for naboeiendommer om kommunen finner at ledninger fra disse skal legges over denne tomt.
6. I kjøpesummen er det innkalkulert andel av felles TV anlegg, men kjøperen plikter selv å sørge for stikkledning fra koblingsboks og inn i huset.
   Kjøperen må selv overta vedlikehold av TV-anlegget, eventuelt ved å tegne vedlikeholdskontrakt. Hvis enighet om formen av vedlikeholdet ikke oppnås blant de som er tilknyttet TV-anlegget, avgjøres det av kommunen.
   Det er forbudt å sette opp separate TV-antenner på eiendommen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/6246/91
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 11:34

7. Avståes tomt eller noen del av samme til kommunens eget eller det offentliges bruk, så tilkommer ikke tomtens eier, hvis den del som avståes ikke er bebygget, større erstatning for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme. I andre tilfelle bestemmes erstatningen i mangel av minnelig overenskomst ved skjønn avgitt på lovlig måte.
8. For tilfelle helt eller delvis salg av tomt med eller uten bebyggelse har Nøtterøy kommune forkjøpsrett.
   For ubebygget tomt til samme beløp som kommunen i sin tid har solgt den for. For salg med bebyggelse gjelder forkjøpsretten etter offentlig takst innenfor et tidsrom av 10 år fra skjøtets utstedelse.
   Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle, eller eierens eller ektefellens slektninger i rett opp- og nedstigende linje, som bor og fortsatt skal bo på eiendommen.
   Forkjøpsretten har til enhver tid prioritet etter eventuelt lån i Husbanken.
   Hvis kommunen ikke innen 3 uker etter at saken er brakt inn for formannskapet, har gjort vedtak om å nytte forkjøpsrett, er den bortfalt.
9. Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel mot naboeiendommer og offentlig vei, er kommunen uvedkommende.
10. Kjøperen betaler alle salgs- og skjøteomkostninger, herunder også omkostninger ved utstedelse av målebrev.
11.

NØTTERØY KOMMUNE, den 26 SEPT. 1979

Sigurd Tjomstøl
Sigurd Tjomstøl - ordfører

Finn Mjaaland
Finn Mjaaland - rådmann

NØTTERØY KOMMUNE

Som kjøper godtas foranstående vilkår:

Bjørn Tr. Olsen Ola Tornvall Ragnar A. Larsen

Kommunen attesteres:
NØTTERØY KOMMUNE

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 25-0205/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fullriggerveien 15 3138 SKALLESTAD

Betegnelse: Gnr 46, bnr 231 i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no