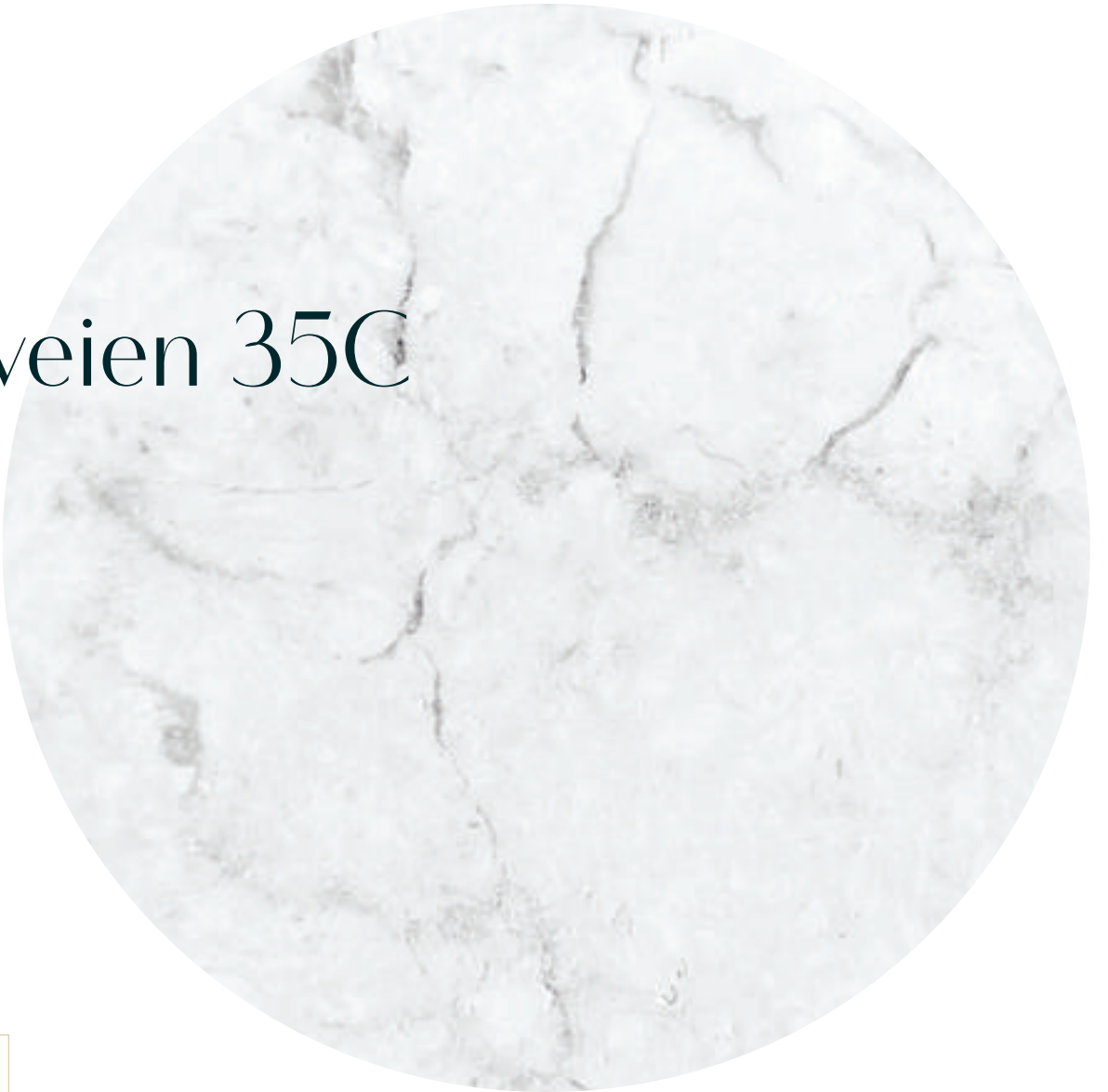


Skallestadveien 35C



Velkommen til

Skallestadveien 35C



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Skallestad!

Lys og romslig 5-roms over to plan – solrik terrasse, 2 bad og flott beliggenhet nær sjø, natur og skole!

Prisantydning	2 900 000,-
Fellesgjeld	356 018,-
Omkostninger	18 862,-
Totalpris	3 274 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 485,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	4

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1993

Ansvarlig megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skallestadveien 35C – en romslig leilighet over to plan med solrik vestvendt terrasse og fire soverom. Boligen ligger flott til i et rolig og koselig nabolag på Hårkollen – et ettertraktet område på Nøtterøy med kort vei til både skole, barnehage, dagligvare og naturskjønne turområder.

- Her bor du tett på både skog og sjø, med flotte badeplasser og stier i nærområdet. Teie sentrum ligger kun noen minutter unna med et godt utvalg av butikker og service, og Tønsberg sentrum nås enkelt med bil eller buss. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en balansert livsstil – med både stillhet og sentral beliggenhet.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

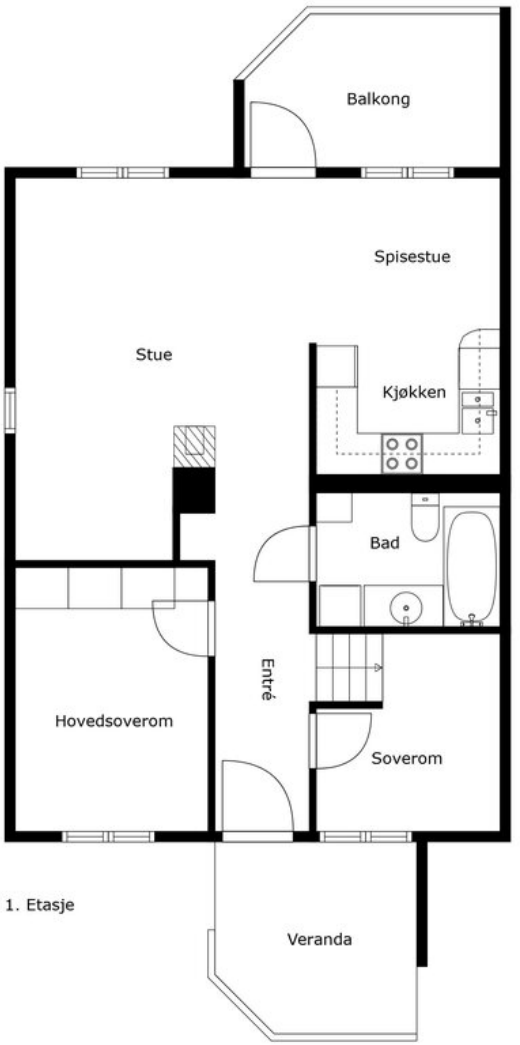
BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

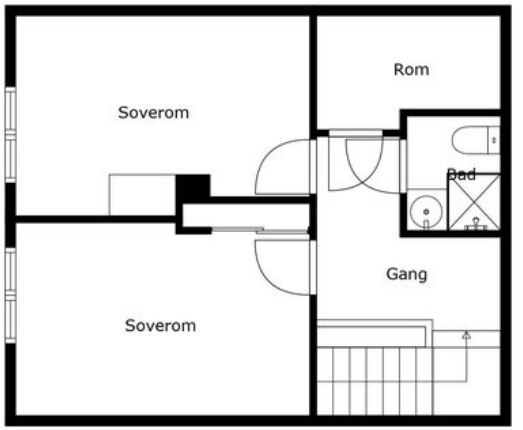
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Gang, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad
Total BRA: 29 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.



1. Etasje



2. Etasje

FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.












Electrolux
INTUITION






SIEMENS
































95













Informasjon

Skallestadveien 35C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0111/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skallestadveien 35C, 3138 SKALLESTAD
Gnr 46, bnr 338 (ideell andel 1/1) i Færder kommune
Andelsnr 3 i Skallestad Borettslag A/l, org.nr. 946514292

Selger
Ivar Georg Knudsen

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
359 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 259 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 268 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 277 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
1993

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Gang, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad
Total BRA: 29 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Standard

Entré
Leiligheten har adkomst via felles, overbygget svalgang med trapp opp til inngang i 2. etasje. Inngangspartiet ønsker deg velkommen med god plass til oppheng og oppbevaring. Her får du et praktisk førsteinntrykk med enkel adkomst til oppholdsrom, kjøkken og bad.

Stue
Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har åpen løsning mot spisestue og kjøkken, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære – perfekt for både hverdagsliv og gjester. Den hyggelige vedovnen gir varme og stemning på kjølige kvelder. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse med kveldssol og utsikt – et ideelt sted for avslapping og gode sommermåltider.

Kjøkken
Kjøkkenet har en tidløs innredning med profilerte fronter og fliser mellom benk og overskap. Løsningen er både funksjonell og estetisk, med god arbeidsflate og skapplass. Her finner du også frittstående oppvaskmaskin og komfyr, samt ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er praktisk plassert i direkte tilknytning til spiseplassen – perfekt for matlaging og selskap i ett.

Bad
Leiligheten har to bad – ett i hver etasje – som gir ekstra komfort og fleksibilitet i hverdagen. Begge badene har flislagte overflater, varmekabler og god plass til nødvendige installasjoner. Badet i hovedetasjen har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Begge våtrom bærer preg av alder, og oppgradering bør vurderes på sikt, men de fungerer fint i dagens bruk.

Soverom
Med fire soverom fordelt på to etasjer har boligen mange muligheter for både familier, par og de som ønsker kontor- eller hobbyrom. Soverommene i 2. etasje er romslige med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger – det ene har skyvedørsgarderobe med speil. På loftet finner du to koselige rom som passer godt som barnerom eller kontor.

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

Parkering

Borettslaget har ca. 23 parkeringsplasser på fellesområde, 16 av disse følger leilighet.
Det betales ikke parkeringsleie.

Borettslaget har 10 garasjeplasser som tildeles etter venteliste.
De som ønsker å stå på venteliste må søke styret om garasjeplass.
Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført ihht. informasjon fra selger:
- Bad oppgradert med nye baderomsmøbler med 4 skuffer, dobbelt overskap, dobbel servant og nye blandebatterier, samt badekar.
- Nye tak, ink. stendere, takstein, pipehatter og takrenner, for samtlige boliger i Skallestad brl, bod og garasjer.
- Alle fasader på boligene og garasjene har fått samme farge, utført i 2024.
- Ny måler med 2-veis kommunikasjon montert av Lede.
- Nytt balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.
- Nye inngangsdører med kodelås.
- Nye baderomsmøbler ble satt inn i 2015.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nye baderomsmøbler, dobbel servant, nye blandebatterier og badekar, utført av VVS Rørleggeren AS.
- Nye tak, ink. stendere, takstein, pipehatter og takrenner, for samtlige boliger i Skallestad brl, bod og garasjer, utført av TTSS Byggservice AS i 2024/25.
- Alle fasader på boligene og garasjene har fått samme farge, utført i 2024.
- Byttet strømmåler med 2-veis kommunikasjon, utført av Lede.
- Montert nytt balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit, utført av Bacas AS.
- Nye inngangsdører med kodelås.
- Ny og kraftigere utebelysning.

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Aksje/andelsleilighet beliggende i 2. etg. I flermannsbolig fra 1992 med inngang fra felles utvendig gang. Leiligheten er enn del «Skallestad borettslag». Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter med flis mellom
benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Bad har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Vinduer fra 1992 er av tre med 2-lags glass. Sikringsskap er plassert på soverom.
Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8m^2.
Det er belegg i alle oppholdsrom foruten gang i 3 etg. hvor det er lagt furugulv.
Tilhørende leiligheten er det en utvendig bod på 5m2. Det er biloppstillingsplass på felles parkering tilhørende borettslaget. Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar. Boligen bærer

preg av noe alder og sllitasje. Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon. Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc

Leiligheten har følgende rominndeling:
2. Etg:
Gang - 7,4m²
Kjøkken - 12,3m²
Stue - 22,3m²
Soverom - 11,2m²
Soverom - 7,8m²
Bad - 5,4m²

3. Etg:
Soverom - 10m²
Soverom - 9m²
Gang m/trapp - 6,4m²
Bad - 2,2m²

Utvendig
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Fra stue i 2 etg. er det utgang til vestvendt terrasse med nymalt terrasedekke. Det er inngang til leiligheten fra felles utvendig trapp/svalgang med nymalt tredekke.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plasser i benkeskap på kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Leiligheten har røykvarsler og pulverapparat er plassert i 2.etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille mellom 1/2 etasje
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad.
- Peisovn i stuen
- I tillegg er det montert 2 stk. WiFi-styrte varmeovner i stue og kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om sitt energiforbruk. Energiforbruket vil uansett variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 485,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr. 8 485,-

Felleskostnader inkluderer:

- TV-anlegg/bredbånd
- Kommunale avgifter
- Personalkostnader
- Nedbetaling andel fellesgjeld
- Styre-, revisjons-, konsulent- og forretningsførerhonorar
- Bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold
- Energi/fyring av fellesområder
- Andre driftskostnader

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 957 086,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 828 344,- 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

Det er inkludert felles grunnavtale med Telenor.
Den enkelte andelseier kan selv oppgradere sitt abonnement for egen regning.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter. Skallestad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946514292, og ligger i FÆRDER kommune.
Gårds- og bruksnummer: 46/338.

Borettslaget 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. Skallestad Borettslag har ingen ansatte.

Styret kan kontaktes på e-post skallestad@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Leder i borettslaget: Heidi Marthinsen.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styret har gjennomført følgende;
Gjennomført 2 dugnader med maling og div forefallende
Utskifting av ventilasjon og i gang med en serviceavtale
Skadedyrkontroll på maur- strødde med maurmiddel.
Fjernet hekker og sat opp levegger i forkant av malejobb
Malt hus, gjerder, garasje, beiset bod
Snekker som har underveis byttet råten plank
Bestilt nye husnr. og montert
Byttet tak på hus og garasje
Utebelysning (lysstolper) er byttet og flere lamper blir montert, samt fjerne sikringsskap i trappeoppgang.
Infrastruktur til lading på øvre plan samt kontrakt med Fjordkraft for fakturering
Vi har skiftet ut søppeldunker til nye,
Sørget for nye pulverapparat til alle via Humanvern, inkludert service avtale og planer om brannvern runde
Byttet ytterdører med karmer.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 356 018,-pr. 09.12.2025

Bank: Handelsbanken - lånenr.9481 72 52839
Type - A
Restsaldo - 8.724.412,-
Restløpetid - 30 år
Term pr. år - 4
Type rente - Flyt
Rente - 5,69%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslagets lån utgjør totalt kr 8 724 412,- pr. 30.05.2025, og er tatt opp i Handelsbanken. Renten på lånet utgjør 5,69 % pr 30.05.25. Restløpetid er 30 år. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andel fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
- Lånenummer: HABA03-94817252839
- Restsaldo: 358.942,-
- Kapitalkostnader: 2.103,-
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 356 018,-, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 09.12.2025.

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.

Fellesformue
Kr 89 085,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 6.136.090,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig skifte av tak, noe som var budsjettert.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 467.200,-

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.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt å ha et dyr pr. husstand.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6599237

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 164 kvm (Eiertomt)
I det rolige og grønne bomiljøet finner du et pent opparbeidet fellesareal som inviterer til både sosialt samvær og rolig avkobling. Den romslige, solrike treterrassen med benker og bord er et perfekt sted å nyte varme sommerdager – enten det er til grilling, kaffestunder eller uformelle nabotreff. Omkranset av natur og med skjermet beliggenhet, får du en hyggelig uteplass med en lun atmosfære. I tillegg er området rundt bygget pent opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsplasser og grøntarealer som gir en helhetlig og ryddig opplevelse.

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 er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Flott beliggenhet i et koselig nabolag med nærhet til skole, natur og flere fasiliteter!

Skallestadveien 35C ligger attraktivt til på Hårkollen, et ettertraktet boligområde på Nøtterøy som er kjent for sin ro, gode solforhold og nærhet til både natur og praktiske fasiliteter. Hårkollen representerer en ideell balanse mellom en fredelig

tilværelse og enkel tilgang til alt det Nøtterøy og nærområdet har å tilby.

Fra Hårkollen er du aldri langt unna vakker natur. Området er preget av grønne lunger og byr på hyggelige turer i nærmiljøet. For de som søker frisk sjøluft, er kysten aldri langt unna, med badeplasser og turstier som inviterer til rekreasjon langs fjorden.

Hårkollen er et etablert boligområde med en trivelig atmosfære og er godt egnet for alle livsfaser. Du finner gode skoler og barnehager i nærheten, samt dagligvarebutikker og andre nødvendige servicetilbud som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Med kort vei til Teie sentrum har du tilgang til et bredere utvalg av butikker, spisesteder og lokal service. Samtidig er forbindelsen til Tønsberg sentrum utmerket, noe som gir deg tilgang til et rikere byliv med et mangfold av shopping, kultur og underholdning, kun en kort kjøretur eller busstur unna. Beliggenheten på Hårkollen gir dermed en ideell kombinasjon av naturnærhet og urban bekvemmelighet, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo.

Offentlig kommunikasjon

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon, hvorav nærmeste holdeplass er Skallestad bussholdeplass. Her stopper 113B, som tar deg til Tønsberg sentrum på litt over 20 minutter.

Skoler og barnehager

Skallestadveien 35C ligger like ved Osrød skole, Hårkollhallen, Oserød barnehage og Hårkollen barnehage. Det er trygge og fine veier til alle de nevnte stedene, som unngår alt av trafikkerte hovedveier. Perfekt for skoleveien.
Eiendommen sogner til Oserød skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.02.1993. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

-Ferdigmelding fra rørlegger - (står oppført med et notat "OK")
-Når loft innredes til boligrom må det monteres stige på vegg som rømningsvei

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen nå. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Gjeldende regulering:
3911 141 - Hårkollen IV (22.04.77) - Boliger - 6154,79 m2
3911 2011003 - Roppestadkollen (21.05.14)
3911 314 - Ny skole på Hårkollen-Oserød skole (26.06.02)

Gjeldende kommuneplan for eiendommen datert 06.09.23 og er avsatt til:
Boligbebyggelse- Nåværende (6164,01 m2)
Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (6164,37 m2)
Ras- og skredfare (3054,73 m2)

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare (dette gjelder et større område her):
28.3 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.

Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36 er under utarbeidelse og ligger like sørøst for eiendommen. Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 18.12.2024. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 28 boenheter fordelt på syv firemannsboliger.

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på denne eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på denne eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig pt.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Det er nå blitt kjent at kommunestyret i Færder nylig har gjort vedtak som innebærer ønske om nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) i hele Færder kommune. Det skal nå utarbeides forslag til forskrift, som så skal på høring før vedtak igjen gjøres i kommunestyret. Dersom kommunestyret vedtar forskrift om nedsatt konsesjonsgrense sendes det videre til Landbruksdirektoratet, som er de som endelig fastsetter forskrift. Det er altså en prosess før det eventuelt er boplikt i hele Færder, og det er foreløpig umulig nå å si helt klart når det i så fall vil gjelde fra.
Regelverket på tidspunktet for tinglysing av ervervet er uansett bestemmende. Dersom det innføres forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, så vil ikke konsesjonsfrihet erklært før forskriften trår i kraft gjelde for erverv som gjennomføres (tinglyses) etter at den har trådt i kraft.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/46/338:
28.04.1992 - Dokumentnr: 5155 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:70

07.01.1993 - Dokumentnr: 161 - Målebrev. Areal: 6234,9 m2.

01.01.2018 - Dokumentnr: 31443 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0722 Gnr:46 Bnr:338

01.01.2020 - Dokumentnr: 1277755 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0729 Gnr:46 Bnr:338

01.01.2024 - Dokumentnr: 477813 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3811 Gnr:46 Bnr:338

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 46/70 i Færder kommune («hovedbølet»).

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. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Skallestadveien 35C, bruksenhet H0201, 3138 SKALLESTAD den 23.01.2025:
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 438,-

Samlet skal selger betale kr. 136 678,- 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 14. januar 2026

Ansvarlig megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

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

Skallestadveien 35C

Skallestadveien 35C

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl... 505 elever, 42 klasser	8 min 4.2 km
Borgheim ungdomsskole	8 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	13 min 7.3 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min 4.2 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 7.5 km

Offentlig transport

Skallestad Linje 112, 113B, N113	5 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	17 min 8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

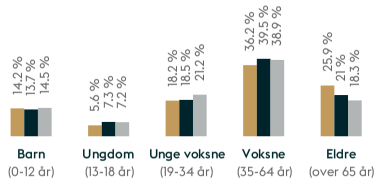
Barnehager

Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min 0.7 km
Oserød barnehage (1-5 år) 71 barn	12 min 0.7 km
Barnas Have V/ Færder kommune	9 min

Dagligvare

Meny Nøtterøy	5 min
Kiwi Hjemseng	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Oserød skole	5 min
Hårkollhallen	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 96/100

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

Boligbygg med flere boenheter
Skallestadveien 35C , 3138 SKALLESTAD
FÆRDER kommune
gnr. 46, bnr. 338
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1031 **Referansenummer:** YO1547

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

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.

Skallestadveien 35C , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 338
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksje/andelsleilighet beliggende i 2. etg. I flermannsbolig fra 1992 med inngang fra felles utvendig gang. Leiligheten er enn del «Skallestad borettslag».

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter med flis mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Bad har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Vinduer fra 1992 er av tre med 2-lags glass. Sikringsskap er plassert på soverom.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8m². Det er belegg i alle oppholdsrom foruten gang i 3 etg. hvor det er lagt furugulv.

Tilhørende leiligheten er det en utvendig bod på 5m2. Det er biloppstillingsplass på felles parkering tilhørende borettslaget.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Boligen bærer preg av noe alder og sllitasje . Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc

Leiligheten har følgende rominndeling:

2. Etg:
Gang - 7,4m²
Kjøkken - 12,3m²
Stue - 22,3m²
Soverom - 11,2m²
Soverom - 7,8m²
Bad - 5,4m²

3. Etg:
Soverom - 10m²
Soverom - 9m²
Gang m/trapp - 6,4m²
Bad - 2,2m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og balkongdør i tre.
Fra stue i 2 etg. er det utgang til vestvendt terrasse med nymalt terrasedekke. Det er inngang til leiligheten fra felles utvendig trapp/svalgang med nymalt tredekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu i gang på loft og belegg på øvrige oppholdsrom. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater i hovedetasjen og malt trepanel i himling på loft.
Boligen har vedovnen i stue tilsluttet elementpipe. Det er malt tretrapp og malte glatte dører i hovedetasje. På loftet er det malte tre-speils tredører.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble registrert 9mm høydeforskjell gjennom rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 06.6.

Bad 3 etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom gang og dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07.6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter med flis mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plasser i benkeskap på kjøkken.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler og pulverapparat er plassert på loft.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Skallestadveien 35C , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 338
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Beskrivelse av eiendommen

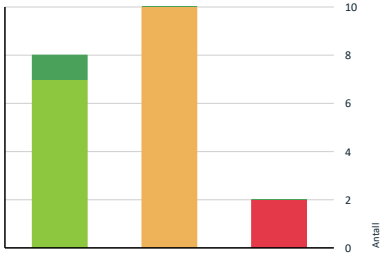
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille mellom 1/2 etasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Skallestadveien 35C , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 338
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1993

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registret noen værslitte karmer på enkelte vinduer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Basert på alder bør tilstand vurderes nærmere. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Basert på alder bør tilstand vurderes nærmere og tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på alder bør tilstand vurderes nærmere. Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 2 etg. til vestvendt terrasse med nymalt tredekke. Det er inngang til leiligheten fra felles utvendig trapp/svalgang med nymalt tredekke.

Ref. eier er membran under terrassedekke skiftet for 5 år siden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det ble registrert noe råte i nedre del av rekkverk på balkong utenfor stue. Ref. vedlagt foto.

Terrassedekke bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør påregnes utskifning av råteskader i rekkverk.

Tidspunkt for utskiftning av terrassedekke nærmer seg, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu i gang på loft og belegg på øvrige oppholdsrom. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater i hovedetasjen og malt trepanel i himling på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt bærer gulvoverflatene preg av alder og slitasje.
Det mangler terskellist på soverom på loft samt gulvlister på hovedsoverom i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av gulvbelegg og etablering av manglende lister på respektive rom.









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble registrert 9mm høydeforskjell gjennom rommet.

TG 2 Etasjeskille mellom 1/2 etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt 15,5mm høydeforskjell på etasjeskiller i 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Skallestadveien 35C , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 338
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har vedovnen i stue tilsluttet elementpipe.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes å montere ildfast plate under feieluke ev. etablere sotlukestein i feieluke som kompenserende tiltak vedr. avstand til brennbart materiale.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

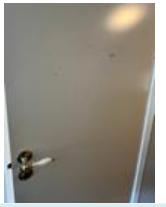
Det er malte glatte dører i hovedetasje og malte tre-speils tredører på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist noen hakk i baderomsdør i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av nevnte avvik.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom gang og dusjsone. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07.6.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og bad . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 06.6.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter med flis mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registret skader på benkeplate og svelleskader på sokkel under kjøkkeninnredning. Det ble også observert noen skader i skrog/benkeskap under vask etter tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt bærer kjøkken preg av alder og slitasje. Oppgradering bør påregnes.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon type Flexit.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plasser i benkeskap på kjøkken.

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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.
   1992

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Skallestadveien 35C , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 338
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

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?
    Ukjent

Generell kommentar

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.





TG 0 Brannteknikske forhold

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.

Leiligheten har røykvarsler og pulverapparat er plassert på loft.

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

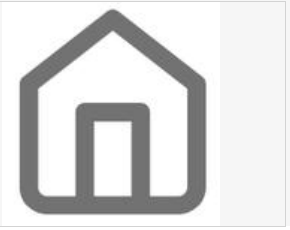
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei 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.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av bygningen.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Skallestadveien 35C , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 338
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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)
3 Etasje	29			29		8	37
2 Etasje	69			69	8		69
SUM	**98**				**8**	**8**	**106**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Gang, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad		
2 Etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Bod i 3 etg. på 5m² er ikke målbar.
Knebod på 4m² er ikke målbar.

Gulvareal med lav himlingshøyde i 3 etg. ble målt til 8m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. egenerklæringsskjema er det utført div. utvendige arbeider med tak i 2024/2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	0
Bod	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i 3 etg. på 5m² er ikke målbar.
Knebod på 4m² er ikke målbar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør
	Ivar Georg Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	46	338		0	6164.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skallestadveien 35C

Hjemmelshaver
Skallestad Borettslag A/l

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946514292			Knudsen Ivar Georg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et koselig nabolag på Nøtterøy. I barnevennlige omgivelser med kort vei til sjøen på Knarberg og Arås, og med skog og mark rett ved, har man fine tur- og rekreasjonsmuligheter rett på utsiden av døren. Det er barnehager i området og gangavstand til Oserød skole. Det er også kort avstand til Meny på Skallestad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

År
1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	19.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.06.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skallestadveien 35C , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 338
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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/YO1547

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knudsen, Ivar Georg	9578-5997-4-2360143	2026-01-13 22:04:49

SIGNICAT 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. jan. 2026

Oppdragsnummer
25-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skallestadveien 35C, 3138 SKALLESTAD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Ivar Georg Knudsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2005

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: 6599237
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Rørleggern AS - monterte inn nye baderomsmøbler med 4 skuffer, dobbelt overskap, dobbel servant og nye blandebatterier samt badekar.

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: TTSS Byggservice AS - har skiftet ut takene på samtlige boliger i Skallestad Brl, alle bodtak og begge garasjetakene. Det betyr at alt av treverk (stendere under takstein) er byttet, nye takstein, nye pipehatter og nye takrenner med avløp i 2024/25. Alle fasader er på boligene og garasjene har fått samme farge i 2024.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Lede var innom og byttet måler med 2-veis kommunikasjon.

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?

Ja

Beskriv: Det er montert nytt balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit av profesjonelle aktører (Bacas AS)

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

Nei

Eventuell kommentar: Inngangsdørene med kodelås er helt nye. Det er montert ny og kraftigere utebelysning.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

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.

Nei

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?
Nei

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

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?
Nei

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: 25-0111/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Knudsen, Ivar Georg	**2026-01-13**

Identifikasjon

bankID Knudsen, Ivar Georg

Signicat

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

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Kaja Tveiten
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: k.tveiten@nordvikbolig.no

8562983 3192/3 30.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.05.2025.

Boligselskap:	3192 Skallestad Borettslag
Organisasjonsnr:	946.514.292
Andelseier:	Ivar Georg Knudsen
Leieobjektnr:	3
Adresse:	Skallestadveien 35 C, 3138 SKALLESTAD
Andelsnummer:	3
Borettsinnskudd:	kr 85.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599237.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har 10 garasjeplasser som tildeles etter venteliste. De som ønsker å stå på venteliste må søke styret om garasjeplass. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Borettslaget har ca. 23 parkeringsplasser på fellesområde, 16 av disse følger leilighet. Det betales ikke parkeringsleie.
- Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere sitt abonnement for egen regning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA03-94817252839	A	8.724.412,-	30 år	4		Flyt	5,69%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.238,– pr. md.

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.355,-	10.926,-	89.085,-	360.867,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HABA03-94817252839	358.942,-	2.103,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 359.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Stenbakk tlf.33 30 94 64 ev. pr. e-post: nina.stenbakk@obos.no.

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/Heidi Marthinsen Skallestadveien 27 C, 3138 SKALLESTAD, e-post: tusseheidi@msn.com.

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.

Hilsen OBOS

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 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

HUSORDENSREGLER FOR SKALLESTAD BORETTSLAG
Revidert på styremøte 11.12.05



Hver enkelt beboer kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. Her er noen enkle regler som kan bidra til å sikre hver og en orden, ro og hygge rundt hjemmene.



1. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi ikke forstyrrer naboen. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre.

2. Andre husholdningsapparater og elektriske apparater må heller ikke benyttes i denne tiden. Vær særlig oppmerksom på dører som smeller.



Fyll og/eller bråk må selvsagt ikke forekomme. Bli enig med naboene dersom du skal ha en fest som du mistenker kan høres i nabolaget. VIS HENSYN!

3. PARKERING

Det er FORBUDT med bilkjøring og parkering i området.

NB!
Parkeringsplass skal brukes. Den enkelte må også være ansvarlig for at gjester/besøkende bruker felles parkeringsplass. Hvis det er behov for av- og pålessing inn til leilighet er det viktig at ALLE KJØRER SAKTE, og at bilen parkeres på parkeringsplassen umiddelbart etterpå. Noen har soverom rett inn fra gateplan, og for dem er det veldig sjenerende når biler parkeres på utsiden.



HUSK: BARN LEKER



Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag på borettslagets eiendom.

4. HUSDYR



Det er tillatt å ha et dyr pr. husstand.

5. LUFTING AV TØY O.L.

Det er ikke tillatt å riste matter, sengetøy o.l. til sjenanse for andre. De som bor i andre etasjer må riste ned trappeoppgangen.



De som har leilighet i toppetasjen og som disponerer trapp er pliktig til å ta ansvar for området under trappa og holde det pent og ryddig der.

Beboerne må ta hensyn og vise hverandre respekt, og sørge for vedlikehold av uteareal.

Klesvask, lufting av tøy, matter, sengetøy o.l. må fjernes før helligdager og offentlige høytidsdager.



6. SØPPEL
Alt søppel må pakkes inn og knytes for, før den kastes i søppeldunken.

HUSK - VI HAR KILDESORTERING!

7. VANN OG SANITÆRANLEGG

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettene. Tilstopping som skyldes at det er kastet annet i klosettet kan medføre store unødvendige utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller kan utgiftene belastes den enkelte beboer.



Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming o.l. er beboerne ansvarlig for.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningen bør en kran aldri skrues helt opp. Husk å påse at alle kraner er avstengt etter bruk.



Husk å stenge vannet i utekranene og tømme slangene før frosten setter inn.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til.

8. SNØRYDDING

Felles veier vil bli brøytet av brøytemannskap som er engasjert av borettslaget.



9. GARASJELEIE

Ledig garasje i brl. Tildeles etter søknad og ansienitet. Styret har ansvar for å informere.

HUSORDENSREGLENE skal være med på å hjelpe oss til å skape et godt bomiljø, og det er opp til oss selv å klare det.

Viser for ordens skyld til § 6.1 i vedtektene for Skallestad brl. Der står det at ”andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor brl utgjør mislighold. Som mislighold regnes bl.a. manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene”



Protokoll til årsmøte 2025 for SKALLESTAD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946514292
Møtet ble avholdt 22. april kl. 17:30, Oserød skole, personalrom 2.etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 Gry Heidi Madsen forslås.
✓ **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 resultat underskudd kr. 6 136 090,- 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 100 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Omgjøre garasje til søppelbod (Skallestadveien, øvre plan mot skog)

Fremmet av: Rita Larsen og Terje Skovly

Bruke ytterste garasje. Vesar bruker garasjeport med åpner. Vi monterer dør der søppelkasser stå pr dd. Det blir lagt frem tegninger og info på årsmøte/husmøte ved interesse. Ønsker avstemning på sak 1.

Styrets innstilling
Styret har sjekket i garasje hvor mange dunker det er plass til, og ser at problemet ikke løses ved å gjøre om 1 garasje til søppelrom. Det er ikke plass til mer en 3, maks 4, av de store dunkene. Styret er derimot enige og positive til en avstemning av forslaget, og for så å utvikle denne ideen ved å bygge ut en evt. garasje, slik at vi får samlet alt søppel på et sted, litt lenger unna allfarvei. Her må det sjekkes ut evt. kostnader til utbygging. Styret er for endring av nåværende søppelsystem.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styre utrede saken bedre, med flere forslag til løsninger.**

8. Vaktmester

Det har kommet inn forslag om å stemme over å betale noen for vaktmestertjenester.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret utreder flere alternativer, og legger frem saken når det foreligger mer informasjon.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret er enige med valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marte Karlsen

Følgende stilte til valg:
Marte Karlsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Martin Daniel Hofstee
Gry Heidi Madsen
Maria Skjæggestad

Følgende stilte til valg:
Martin Daniel Hofstee
Gry Heidi Madsen
Maria Skjæggestad

Valgkomitè (1 år)
Følgende ble valgt:
Florentine Finberg
Anne Therese Næss

Følgende stilte til valg:
Florentine Finberg
Anne Therese Næss

10. 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:
Heidi Marthinsen

Følgende stilte til valg:
Heidi Marthinsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Martin Daniel Hofstee

Følgende stilte til valg:
Martin Daniel Hofstee
Jonas Strøm

Protokollen signert av

Møteleder
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollfører
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollvitne
Navn: Gry Heidi Madsen/s/

Vedtekter

For **SKALLESTAD borettslag** org nr 946 514 292

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. september 1983 og generalforsamling den 12. mai 2005. Revidert på generalforsamling den 16. april 2013 og 6. mars 2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skallestad 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.
Ved mislighold av dette , kan styret etter 1. gangs skriftlig advarsel, kreve dyreholdet opphørt.

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 eksterиør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 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 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 verandaer, balkonger og rengjøre under terrasselemmene.

(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, ledninger, inntakssikringer, 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 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) Vedlikehold og utskifting av ventilasjonsanlegg er borettslagets ansvar bortsett fra kjøkkenhette.

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 har krav på 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 medlemmer 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3192
SKALLESTAD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKALLESTAD 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:
22. april 2025 kl. 17:30, Oserød skole, personalrom 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. Omgjøre garasje til søppelbod (Skallestadveien, øvre plan mot skog)
8. Vaktmester
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SKALLESTAD 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 møtet..

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 resultat underskudd kr. 6 136 090,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 3192 Skallestad Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Årsregnskap kommentarer.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

Sak 7

Omgjøre garasje til søppelbod (Skallestadveien, øvre plan mot skog)

Forslag fremmet av:
Rita Larsen og Terje Skovly

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bruke ytterste garasje. Vesar bruker garasjeport med åpner. Vi monterer dør der søppelkasser stå pr dd. Det blir lagt frem tegninger og info på årsmøte/husmøte ved interesse. Ønsker avstemning på sak 1.

Styrets innstilling
Styret har sjekket i garasje hvor mange dunker det er plass til, og ser at problemet ikke løses ved å gjøre om 1 garasje til søppelrom. Det er ikke plass til mer en 3, maks 4, av de store dunkene. Styret er derimot enige og positive til en avstemning av forslaget, og for så å utvikle denne ideen ved å bygge ut en evt. garasje, slik at vi får samlet alt søppel på et sted, litt lenger unna allfarvei. Her må det sjekkes ut evt. kostnader til utbygging. Styret er for endring av nåværende søppelsystem.

Forslag til vedtak
Omgjøre garasje til søppelbod (Skallestadveien, øvre plan mot skog)

Sak 8

Vaktmester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet inn forslag om å stemme over å betale noen for vaktmestertjenester.

Forslag til vedtak
Styret er for å ansette vaktmester og foreslår Jonas Strøm til dette.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret er enige med valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Marte Karlsen
  Innstilt fra valgkomiteen.

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

- Gry Heidi Madsen
- Maria Skjæggestad
- Martin Daniel Hofstee

Sak 10

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:

- Heidi Marthinsen

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

- Jonas Strøm

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført følgende;

Gjennomført 2 dugnader med maling og div forefallende

Utskifting av ventilasjon og i gang med en serviceavtale

Skadedyrkontroll på maur- strødde med maurmiddel.

Fjernet hekker og satt opp levegger i forkant av malejobb

Malt hus, gjerder, garasje, beiset bod

Snekker som har underveis byttet råtten plank

Bestilt nye husnr og montert

Byttet tak på hus og garasje

Utebelysning (lysstolper) er byttet og flere lamper blir montert, samt fjerne sikringsskap i trappeoppgang.

Infrastruktur til lading på øvre plan samt kontrakt med Fjordkraft for fakturering

Vi har skiftet ut søppeldunker til nye,

Sørget for nye pulverapparat til alle via Humanvern, inkludert service avtale og planer om brannvern runde

Byttet ytterdører med karmer.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKALLESTAD BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKALLESTAD 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GPWSU-VSKØE-BUTBE-PVV5L-VKOKC-7NJNO

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.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-27 15:52:14 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GPWSU-VSK9E-8U7BE-PVY5L-VKOKC-7NUNO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SKALLESTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

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.		**460 559**	**396 340**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 136 090	338 323
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 517	4 258
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-25 550
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 800 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 028 766	-251 964
Innsk. øremerk. bankkto		-1 515	-848
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 642 146**	**64 219**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 102 705**	**460 559**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 227 141	562 682
Kortsiktig gjeld	-124 436	-102 123
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 102 705**	**460 559**

SKALLESTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 258 552	1 868 232	2 259 000	2 457 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 258 552**	**1 868 232**	**2 259 000**	**2 457 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-10 575	-11 000	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-75 000	-75 000	-100 000
Avskrivninger	13	-8 517	-4 258	-5 000	-8 600
Revisjonshonorar	5	-5 835	-6 753	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-123 145	-116 950	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-8 305	-3 375	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	7	-7 007 908	-464 638	-7 690 000	-1 133 000
Forsikringer		-129 134	-104 359	-115 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-527 143	-480 808	-529 000	-608 000
Energi/fyring		-14 459	-15 203	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 695	-178 276	-188 000	-196 000
Andre driftskostnader	9	-26 624	-12 335	-12 800	-14 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 162 065**	**-1 477 730**	**-8 782 000**	**-2 376 200**
DRIFTSRESULTAT		**-5 903 513**	**390 502**	**-6 523 000**	**80 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 933	4 378	0	0
Finanskostnader	11	-265 510	-56 557	-507 000	-548 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-232 577**	**-52 179**	**-507 000**	**-548 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 136 090**	**338 323**	**-7 030 000**	**-467 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	338 323		
Fra opptjent egenkapital		-6 136 090	0		

SKALLESTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 946 514 292, KUNDENR. 3192

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 228 386	14 228 386
Tomt		300 000	300 000
Andre varige driftsmidler	13	12 775	21 292
Miljøbankkonto, øremerket		47 067	40 011
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 588 228**	**14 589 689**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		48 561	46 013
Driftskonto OBOS-banken		392 123	456 202
Sparekonto OBOS-banken		1 786 457	60 467
SUM OMLØPSMIDLER		**2 227 141**	**562 682**
SUM EIENDELER		**16 815 369**	**15 152 371**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		6 014 606	12 150 696
SUM EGENKAPITAL		**6 017 206**	**12 153 296**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 771 162	999 928
Borettsinnskudd	15	1 858 000	1 858 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	44 565	39 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 673 727**	**2 896 952**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		121 708	90 964
Påløpte renter		2 728	5 333
Påløpte avdrag		0	5 826
SUM KORTSIKTIG GJELD		**124 436**	**102 123**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 815 369**	**15 152 371**
Pantstillelse	17	10 896 000	3 546 000
Garantiansvar		0	0

Færder, mars 2025
Styret i Skallestad Borettslag

Heidi Marthinsen/s/ Hege Jørgensen/s/ Jonas Baker Strøm/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	2 205 252
Garasjeleie	53 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 258 552**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 828, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 835.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 205
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 305**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-402 784
Hovedentreprenør I, IFARGE AS	-1 120 457
Hovedentreprenør II, TTSS BYGG	-3 197 500
Hovedentreprenør III, BACAS AS	-1 941 346
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 662 087**
Drift/vedlikehold bygninger	-113 804
Drift/vedlikehold VVS	-13 500
Drift/vedlikehold elektro	-135 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 498
Kostnader dugnader	-13 997
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 007 908**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-527 143
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-527 143**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 418
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 192
Verktøy og redskaper	-2 880
Driftsmateriell	-4 427
Andre fremmede tjenester	-407
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-451
Andre kostnader tillitsvalgte	-828
Andre kontorkostnader	-55
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 534
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-26 624**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 428
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 505
SUM FINANSINNTEKTER	**32 933**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-200 192
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-49 596
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-15 888
OBOS-banken	166
SUM FINANSKOSTNADER	**-265 510**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1992	14 528 386
Utskilt tomteverdi	-300 000
SUM BYGNINGER	**14 228 386**

Tomten ble kjøpt i 1992.
Gnr.46/bnr.338

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Tilgang 2023	25 550	
Avskrevet tidligere	-4 258	
Avskrevet i år	-8 517	
		12 775
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 775**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 517**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt i år	8 000 000	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-8 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	28 838	
		-8 771 162
Obos Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2018	-1 432 000	
Nedbetalt tidligere	432 072	

Nedbetalt i år	999 928	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 771 162**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-1 858 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 858 000**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-44 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-44 565**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 858 000
Pantelån	8 771 162
TOTALT	**10 629 162**

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

Bygninger	14 228 386
Tomt	300 000
TOTALT	**14 528 386**

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. 6 136 090,- 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 2 102 705,-,- (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 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25
Selskapsnummer: 3192 **Selskapsnavn:** SKALLESTAD 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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**46**	**338**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	6164,3	6234,9	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.12.1992	Nei	Nei	Nei			Nord: 6563439,42 Øst: 582236,61 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			46/338	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			46/338	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	29.05.2018	06.06.2018	18/194	Mottaker	46/355	66,7
				Avgiver	46/338	-66,7
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			46/338	0
Kart- og delingsforretning	18.12.1992		127/91	Mottaker	46/338	6234,9
				Avgiver	46/70	-6234,9

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15104988	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	358	0	358

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Skallestadveien	35	C		Nord: 6563434 Øst: 582244 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
B-Bolig	J-Journalnummer: 127/91 P-Målebrevsprotokoll: 70/86

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
6164,3	Nord: 6563439,42019531 Øst: 582236,60999399 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:

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**46**	**338**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	15104988	0	Tatt i bruk	Bolig	358	0	0	358

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6563434 Øst: 582244 System: EPSG:25832	Nei	4			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	13.12.1991	13.12.1991	
IG-Igangsettingstillatelse	19.06.1992	26.06.1992	
TB-Tatt i bruk	12.02.1993	02.03.1993	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Skallestadveien 35A	46	338	0	0
H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Skallestadveien 35B	46	338	0	0
H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1	2	Skallestadveien 35C	46	338	0	0
H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1	2	Skallestadveien 35D	46	338	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

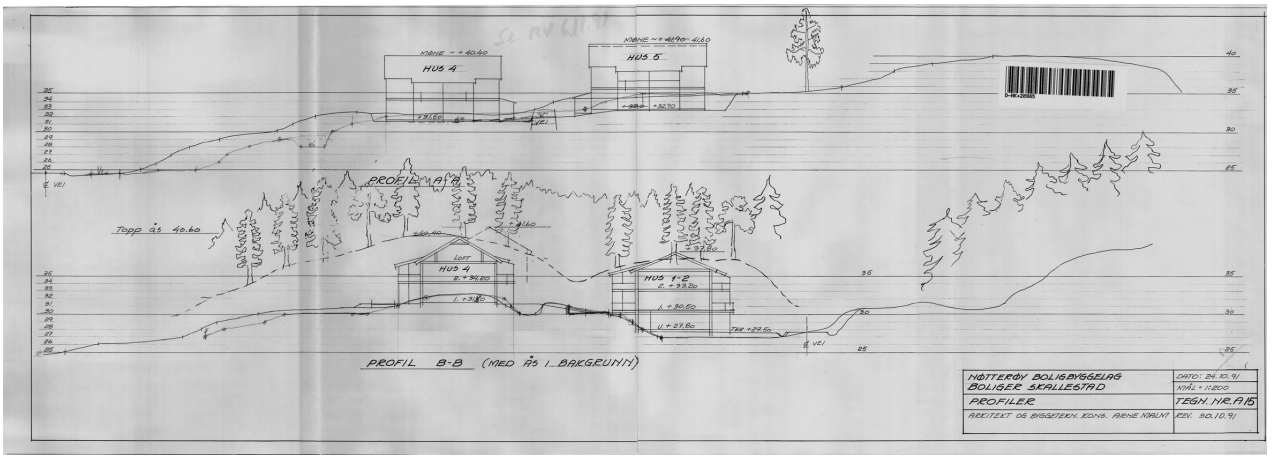
1	Hovedetasje	154	0	2	154	0	154
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	138	0	2	138	0	138
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	66	0	0	66	0	66

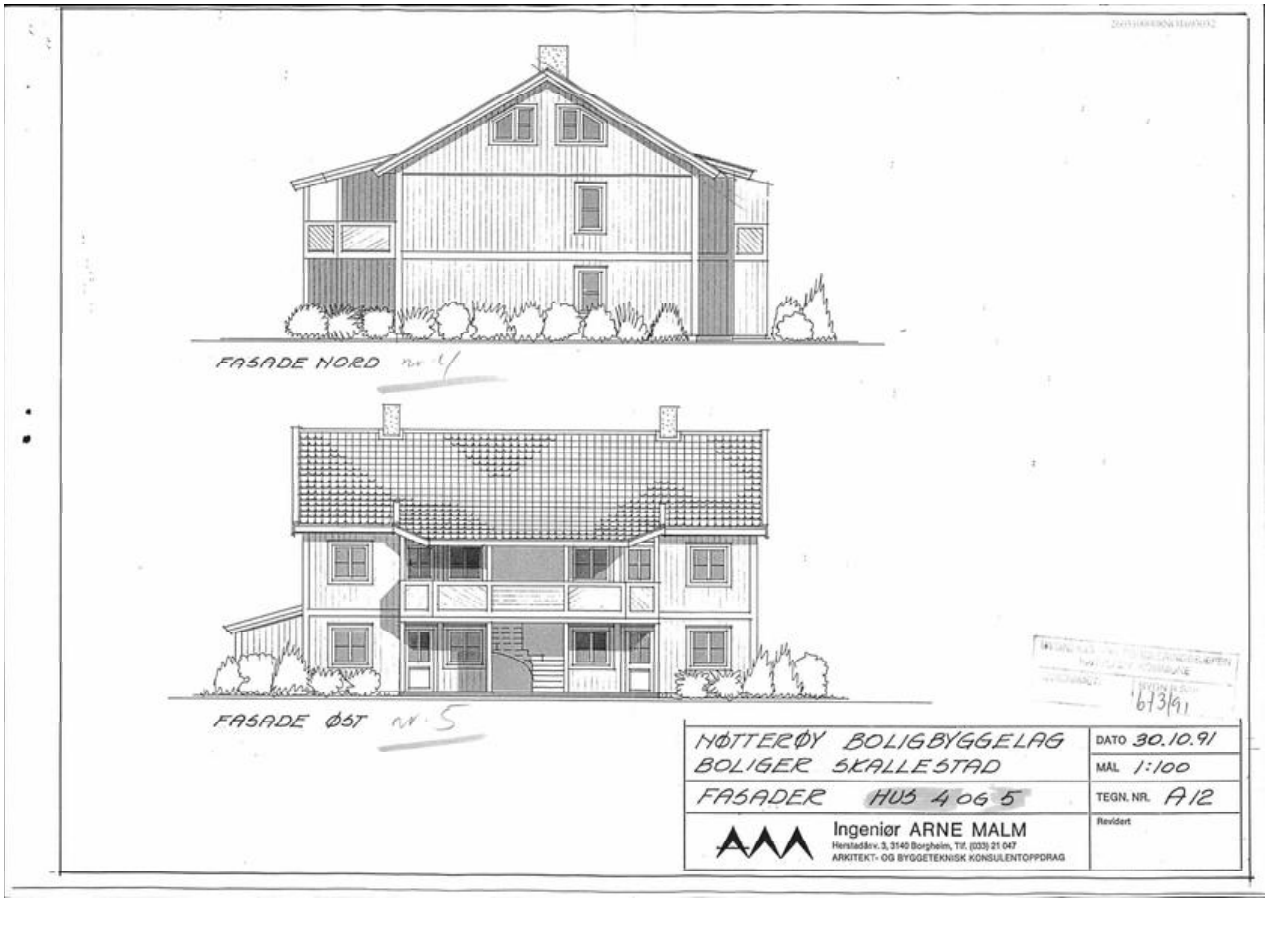
Referanse
2-Kommunal kode 2: 1.A.29.
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 673/91
Referanse
4-Kommunal kode 4: 1.A.
Referanse
R-Reguleringsplan: 141.

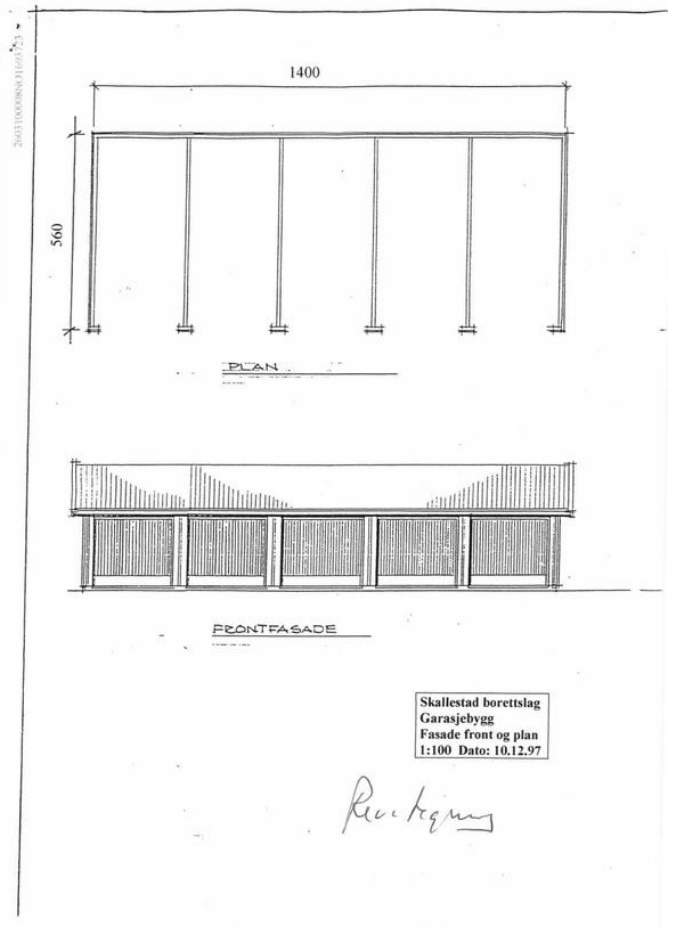
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

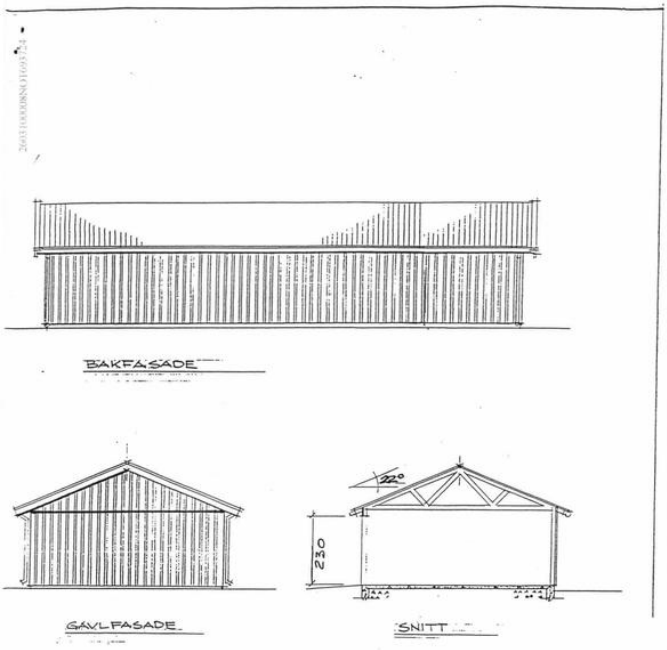
KOMMENTARFELT:


HUS 4
HUS 5
PROFIL A-A
Topp ås 40.60
LOFT
HUS 4
HUS 1-2
PROFIL B-B (MED ÅS I BAKGRUNN)
MØTTERØY BOLIGBYGGELAG
BOLIGER SKALLESTAD
PROFILER
TEGN. NR. A15
ARKITEKT OG BYGGETEKN. KONS. ARNE MALM
DATO: 24.10.91
MÅL: 1:200
REV. 30.10.91

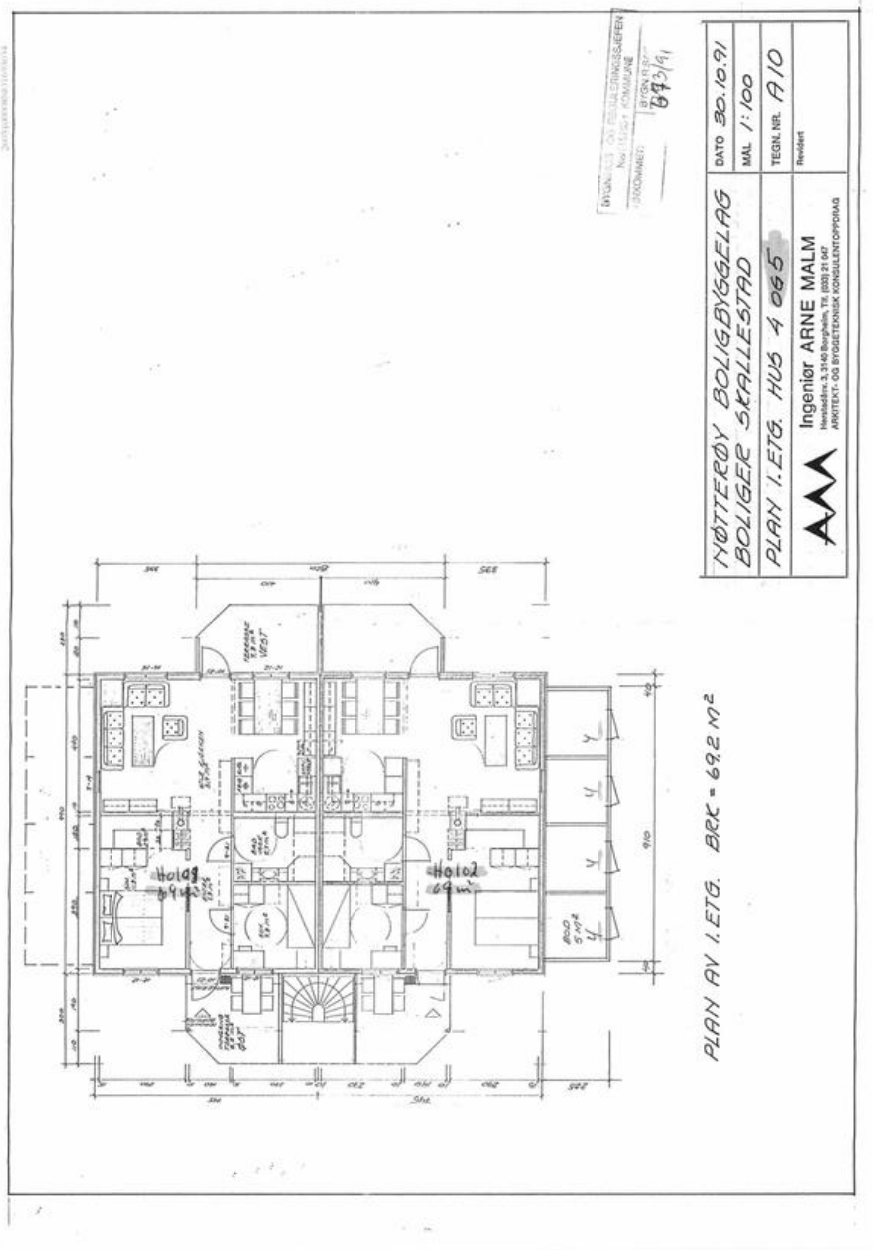

FASADE NORD nr 4
FASADE ØST nr. 5
MØTTERØY BOLIGBYGGELAG
BOLIGER SKALLESTAD
FASADER HUS 4 OG 5
DATO 30.10.91
MÅL 1:100
TEGN. NR. A12
Ingeniør ARNE MALM
Herstadåsv. 3, 3140 Borgheim, Tlf. (033) 21 047
ARKITEKT- OG BYGGETEKNISK KONSULENTOPPDRAG
Revidert

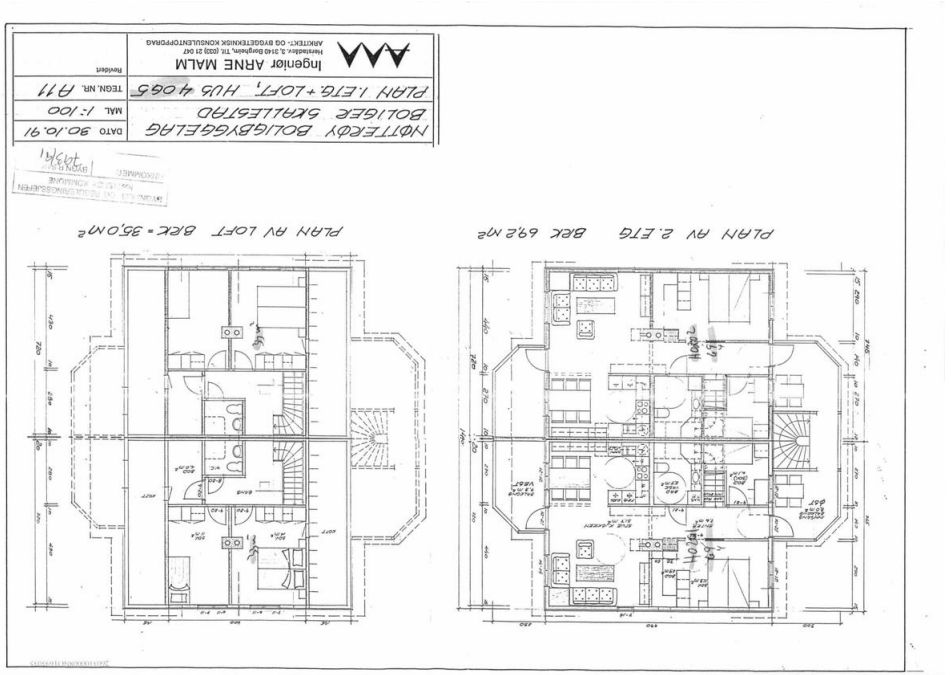


Skallestad borettslag
Garasjebygg
Fasade front og plan
1:100 Dato: 10.12.97



Skallestad borettslag
Garasjebygg
Fasade bak og gavl
og snitt 1:100
Dato: 10.12.97


HØTTERØY BOLIGBYGGELAG
BOLIGER STRALESTAD
PLAN 1.ETG. HUS 4 065
DATO 30.10.91
MÅL 1:100
TEGN. NR. A10
Ingenier ARNE MALM
PLAN AV 1.ETG. BRK = 69.2 M2
H0103
69 M²
H0102
69 M²


HØTTERØY BOLIGBYGGELAG
BOLIGER STRÅLESTAD
PLAN 1.ETG.+LOFT, HUS 4065
MÅL 1:100
TEGN.NR. A11
Ingeniør ARNE MALM
PLAN AV 2.ETG BRK 69.2 M²
PLAN AV LOFT BRK = 35,0 M²

NØTTERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeider etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)			G.nr.	B.nr.
Skallestadveien 33 og 35			46	338
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknad dato**	**Vedtak**	
Nybygg	Boliger		Dato: 13.12	Sak: 673/91
Byggherrens navn		**Adresse**		**Tlf.**
A/L Skallestad BRL v/A/L Nøtterøy BBL		Storgt. 7-9, 3110 Tønsberg		
Anmelderens navn		**Adresse**		**Tlf.**
Arne Malm A/S		Herstadåsen 5, 3140 Borgheim		
Ansvarshavendes navn		**Adresse**		**Tlf.**
Byggm. Harald W. Andersen		Vestv. 259. 3145 Tjøme		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

[X] for hele bygget.

[ ] for følgende deler:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

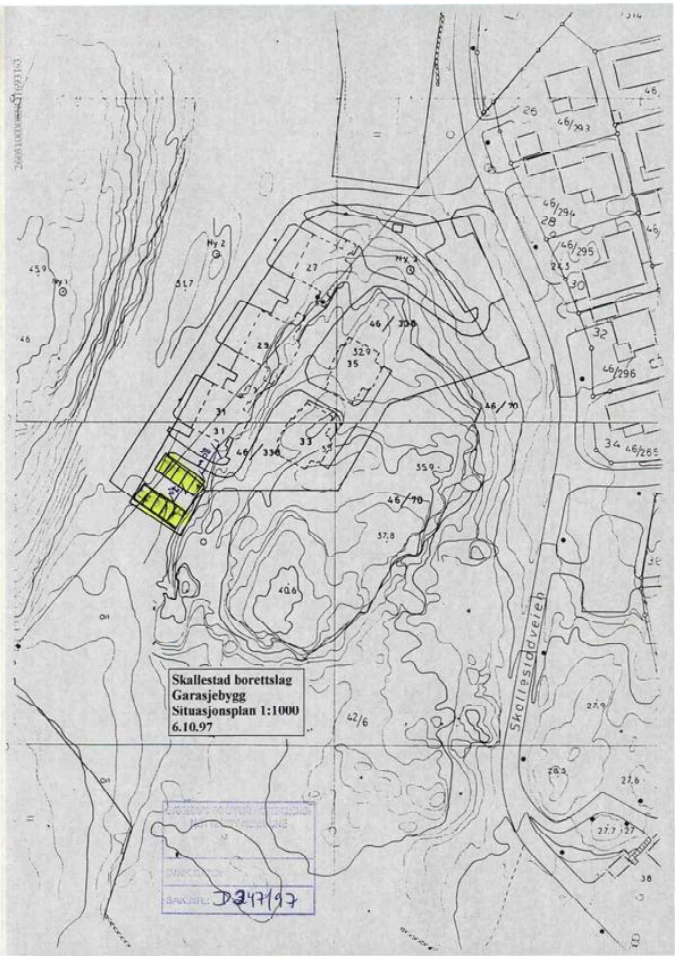
OK 1. Ferdigmelding fra rørlegger.
2. Når loft innredes til boligrom må det monteres stige på vegg som rømningsvei.

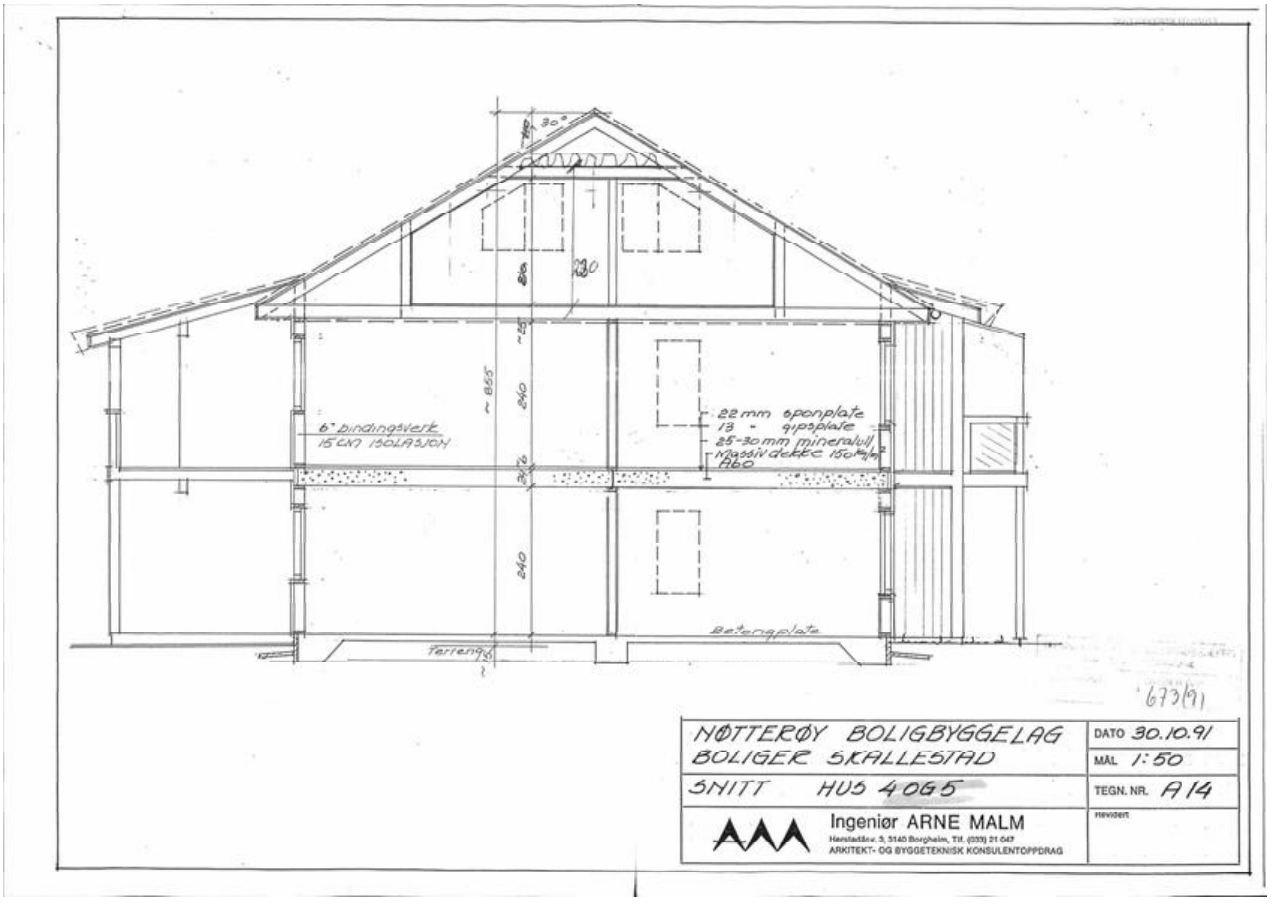
Dette arbeid må være fullført innen: 1.4.93

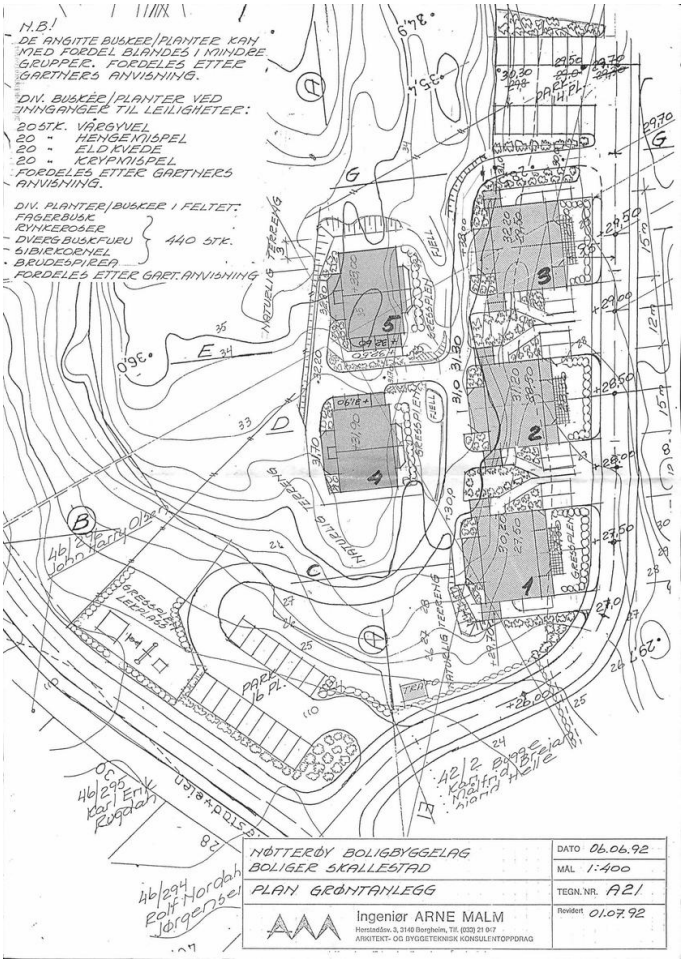
Nøtterøy, den ~~12.8.~~ 1993

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE




Skallestad borettslag
Garasjebygg
Situasjonsplan 1:1000
6.10.97
Skallestadveien
D347/97


6" bindingsverk
15 cm isolasjon
22 mm sponplate
13 - gipsplate
25-30 mm mineralull
Massiv dekke 150 m/m²
Betongplate
673/91
NØTTERØY BOLIGBYGGELAG
BOLIGER SKALLESTAD
SNITT HUS 4065
DATO 30.10.91
MÅL 1:50
TEGN. NR. A 14
Ingeniør ARNE MALM
ARKITEKT- OG BYGGETEKNISK KONSULENTOPPDRAG



Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 05.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse — Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 338
Adresse: Skallestadveien 35C, 3138 SKALLESTAD
Referanse: 25-0111/25

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen 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/kartarkiv 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.

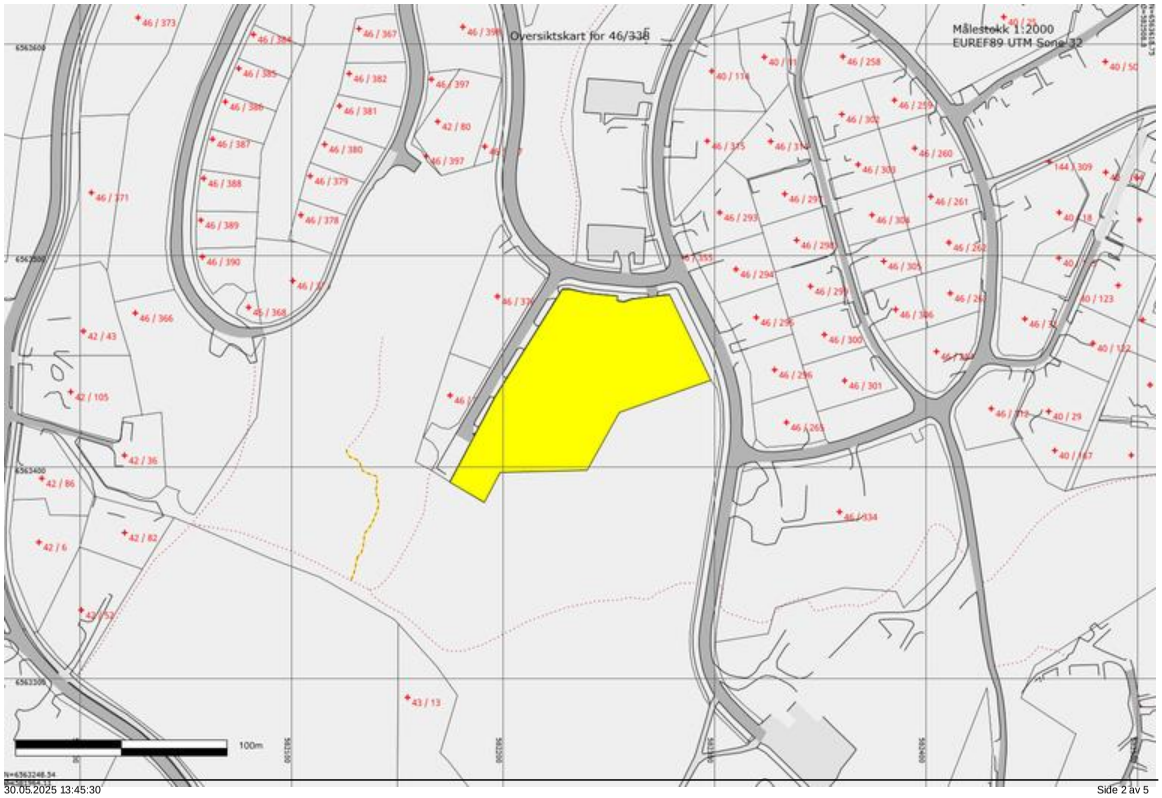
Færder kommune

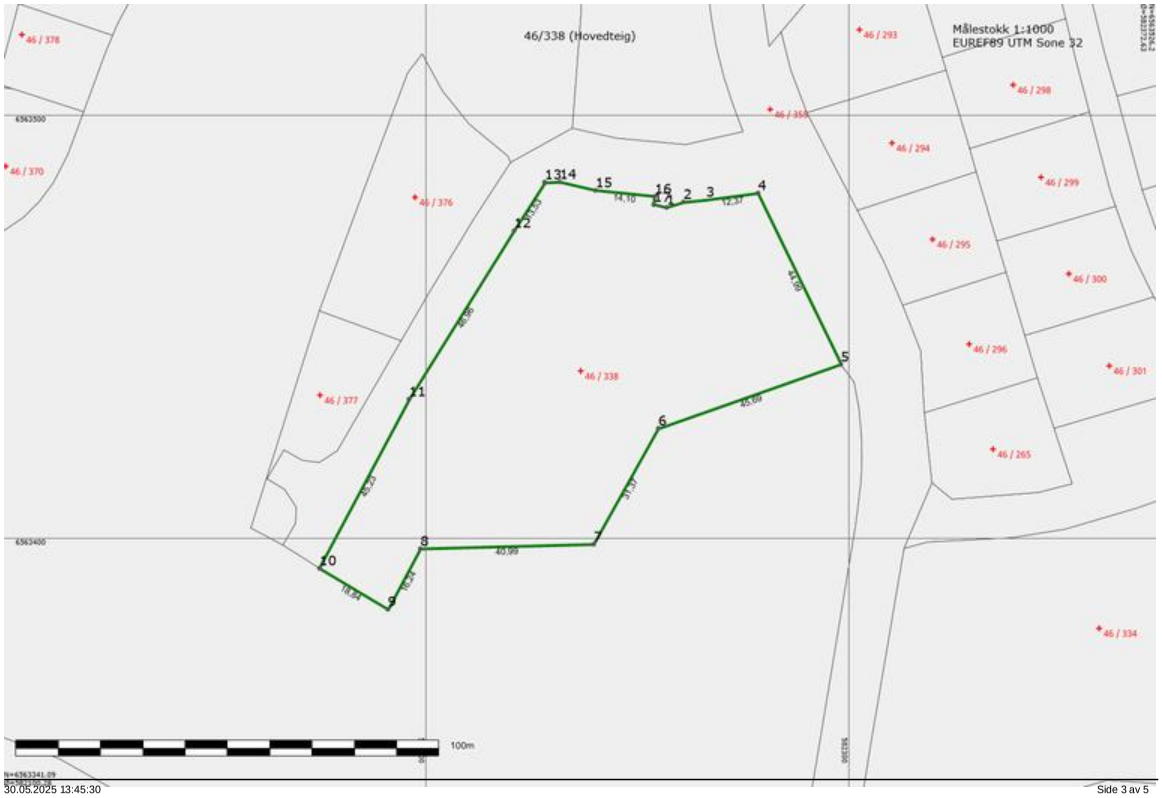
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**46**	**338**	**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: 6164,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6563439,42 Øst: 582236,61

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6563478,12	582256,91	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,16	Ikke hjelpelinje		10	
2	6563479,41	582260,86	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,41	Ikke hjelpelinje		10	
3	6563479,97	582266,25	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,37	Ikke hjelpelinje		10	
4	6563481,53	582278,52	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			44,99	Ikke hjelpelinje		12	
5	6563441,01	582298,07	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			45,69	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6563425,89	582254,96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			31,37	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6563398,50	582239,67	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			40,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6563397,44	582198,69	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			16,24	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
9	6563383,13	582191,00	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			18,84	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
10	6563392,82	582174,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			45,23	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
11	6563432,80	582195,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			46,96	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
12	6563472,63	582220,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			13,53	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
13	6563484,07	582228,08	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,54	Ikke hjelpelinje		10	
14	6563484,16	582231,61	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			8,69	Ikke hjelpelinje		10	
15	6563482,17	582240,07	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			14,10	Ikke hjelpelinje		10	
16	6563480,73	582254,09	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,97	Ikke hjelpelinje		10	
17	6563478,78	582253,87	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,11	Ikke hjelpelinje		10	

FÆRDER KOMMUNE

Megleropplysninger

Dato: 03.06.2025

Gnr:	**46**	**Bnr:**	**338**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	**Skallestadveien 35C**			**Selger:**	**Skallestad Br.lag**		

Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 20.05.2025

Restanse: 0,-

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

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/473
Dokumentdato	23.01.2025
Kontrolldato	23.01.2025
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	46/338
Adresse	Skallestadveien 35C
Leilighet	H0201

IVAR GEORG KNUDSEN
SKALLESTADVEIEN 35C
3138 SKALLESTAD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Skallestadveien 35C, bruksenhet H0201, 3138 SKALLESTAD den 23.01.2025

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

Til stede:
Eier/representant for eier: Sigrun Emdal
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

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

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
VIB
02.06.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/46/338/0/0
Adresse: Skallestadveien 35C,
3138 SKALLESTAD
Orgnr: 946514292
Andelsnr: 3

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 23.01.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	23.01.25	X	

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**46**	**338**	**0**	**0**	Skallestadveien 27A, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 27B, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 27C, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 27D, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 27E, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 27F, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 29A, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 29B, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 29C, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 29D, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 29E, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 29F, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 31A, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 31B, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 31C, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 31D, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 31E, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 31F, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 33A, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 33B, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 33C, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 33D, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 35A, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 35B, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 35C, 3138 SKALLESTAD Skallestadveien 35D, 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)	6164.01m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	6164.37m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	3054.73m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 141	Hårkollen IV (22.4.1977)	Boliger	6154.79m^2
	3911 2011003	Roppestadkollen (21.5.2014)		
	3911 314	Ny skole på Hårkollen-Oserød skole (26.6.2002)		

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.

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan nr. 314, Ny skole på Hårkollen – Oserød skole

Kommune nr. 0722 Nøtterøy kommune

Datert: 21.12 01
Korrigert: 07.05.02

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 26.06.2002

§1 Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet. Området reguleres til følgende formål (PBL §25):

1. Byggeområder (§25, 1.ledd, nr. 1)
   - 1.1 Område for offentlig bebyggelse
   - 1.2 Område for næring

2. Offentlige trafikkområder
   - 2.1 Gang-/sykkelvei

3. Friområder (§25, 1. ledd, nr. 4)
   - 3.1 Turvei/Anlegg for lek

4. Spesialområder (§25, 1. ledd, nr. 6)
   - 4.1 Buffersone/parkbelte
   - 4.2 Naturvernområde

§2 Formålsbestemmelser

2.1 Byggeområder - Område for offentlig bebyggelse

1. Utnyttelsesgrad/byggutførelse
BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) skal ikke overskride 40%. Eksisterende bygg med dets plassering, størrelse og høyde inngår i planen.
Nye bygninger må eksteriørmessig tilpasses eksisterende, eldre bebyggelse på Oserød.

2. Atkomstvei
Atkomstvei inn i området skal skje fra Oserødveien.

3. Parkering
Tilstrekkelig parkeringsareal etableres langs Oserødveien. Arealet må minimum baseres på 1,0 p-plass pr. ansatt.

4. Bevaringsverdig tre - eik
Den avmerkede eiken (tuntre) på plankartet skal bevares.

2.2 Byggeområder - Område for næring (jfr. reguleringsplan nr. 145).

1. Mønehøyde
Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m.

2. Utnyttelsesgrad/byggutførelse
BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) skal ikke overskride 40%.
Nye bygninger må eksteriørmessig tilpasses eksisterende, eldre bebyggelse på Oserød.

2.3 Friområder – Turvei/Anlegg for lek

1. Bruk av området
Områdene kan benyttes til lek og rekreasjon. Området utgjør en naturlig del av skoleområdet. Nødvendige anlegg tilrettelagt for lek, rekreasjon og skolebruk (for eksempel stier, samlingsplass, husker, lekehytter, lysløype, akebakke, klatreområde) kan oppføres etter godkjenning av Nøtterøy kommune. Anleggene skal ikke være til hinder for områdets bruk som friområde. Eksisterende vegetasjon skal så langt som mulig bevares.

2.4 Spesialområder – Buffersone/parkbelte

1. Bredde og utforming
Det skal etableres en 10m bred buffersone mot landbruksarealet som grenser inntil reguleringsplanen i nordvest. Buffersonen skal bestå av en robust (stedegen) og flersjiktet vegetasjon.

2.5 Spesialområde – Naturvernområde

1. Kvaliteter og retningslinjer
Området har spesielle kvaliteter hva gjelder landskap, geologi, flora og fauna. Det skal utarbeides retningslinjer for hvordan området skal brukes og vernes. Retningslinjene skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker før skolen tas i bruk.

2. Generell bestemmelse
Området utgjør en naturlig del av skolens bruksområde. Ved eventuell godkjenning av etablering av aktiviteter i dette området, skal vegetasjon og terreng bevares så langt som mulig, og blant annet enkelttrær vurderes nærmere.

3. Bruk av området
I området kan det legges til rette for aktiviteter som naturlig hører inn under lek, læring og rekreasjon, som ikke strider mot reguleringsformålet.

4. Verdifull vegetasjon
På plankartet er verdifull vegetasjon markert med skravur. Ved eventuell etablering av anlegg, som ikke strider mot reguleringsformålet, bør ikke det avmerkede vegetasjonsbeltet berøres.

§3 Rekkefølgebestemmelser

1. Buffersonen
Buffersonen mot landbruksarealet i nordvest skal være beplantet før skolen tas i bruk.

2. Trafikksikkerhet
Trafikksikkerhetsmessig tilfredsstillende krysningspunkter på Rv 309, fra Skallestadveien til Ulvøveien, må være etablert før skolen tas i bruk.

Gang-/sykkelvei på østsiden av Rv 309, fra Skallestadveien til Ulvøveien, må være etablert før skolen tas i bruk.

Omlegging av Skallestadveien og etablering av fortau langs hele Skallestadveien må være etablert før skolen tas i bruk.

3. Støy
Det skal dokumenteres at støynivået langs Oserødveien er tilfredsstillende i følge Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Eventuelle tiltak for å redusere forventet støynivå, må gjennomføres før skolen tas i bruk.

4. Retningslinjer for naturvernområdet
Det skal utarbeides retningslinjer for hvordan området regulert til naturvern skal brukes og vernes. Retningslinjene skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker før skolen tas i bruk.

§4 Utfyllende plankrav

1. Utomhusplan
I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges en detaljert utomhusplan i målestokk 1:1000 (kan kreves mer detaljert målestokk). Her skal fremgå bygningers plassering, tilpasning til omgivelsene, planlagte gjerder, parkeringsplass for biler og sykler, ballbaner etc, interne veier, og generelt hvordan den ubebygde delen av tomten skal behandles og utnyttes. Terrengkorrigeringer som følge av planlagt bebyggelse/anlegg skal vises og søkes godkjent ved byggesøknad.

-Reguleringsbestemmelser slutt-

3

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

OMRÅDEREGULERING NR. 2011003

ROPPESTADKOLLEN

NØTTERØY KOMMUNE

Datert 29.11.2013 , sist rev 11.04.2014. Vedtatt av kommunestyret 21.05.2014

§ 1 PLANENS AVGRENSNING
Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2011003, datert 29.11.13.

§ 2 RETTSVIRKNING
Reguleringsplanens kart med bestemmelser er juridisk bindende og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår.

§ 3 PLANTYPE
Foreliggende plan er en områdeplan. For formålsområde BB1, BB2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 kreves det detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 4 PLANENS FORMÅL
Planområdet er regulert til følgende formål (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse (B)
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS6)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-BB2)
Lekeplass (f_LEK1 – f_LEK5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5 og f_KV6)
Fortau (o_FTA1 – o_FTA3)
Gang- /sykkelveg (o_GS)
Parkering (f_P)
Annen veigrunn, tekniske anlegg (AV)

Grønnstruktur
Friområde (o_FO)

Hensynssoner
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor planområdet er det angitt følgende bestemmelsesområder (pbl § 12-7)
Midlertidig anleggs- og riggområde

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Plankrav
Før det gis tillatelse til større søknadspliktige tiltak innenfor felt BB1, BB2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS 4 skal det foreligge detaljregulering for de enkelte felt.
Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, tillatt kote-, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikttrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan. Listen er ikke uttømmende og det kan bli stilt ytterligere krav til innhold i detaljreguleringen.
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for MUA og nærlek skal tilfredsstilles.
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering skal tilfredsstilles.

§ 5.2 Etablering av kommunaltekniske anlegg
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BB1 og BB2 skal KV1, KV3, KV5, FTA1, FTA2, FTA3 og GS være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS1 skal KV1, KV3, KV5, FTA1, FTA2, FTA3 og GS være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS2 og BKS3 skal KV1, KV3, KV4, FTA1 og FTA2 være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS4 skal KV1 og KV3, FTA1 og FTA2 være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS5 skal KV1, KV2 og FTA1være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS6 skal KV6 være ferdig opparbeidet.

I tillegg skal andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 5.3 Opparbeidelse av lekeareal
Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BB1 - BB2 og BKS1 – BKS6 skal det være opparbeidet nærlekeplasser ihht til godkjent utomhusplan for de enkelte felt. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for felt BKS6 skal nærlekeplass være opparbeidet i felt LEK4.

Kvartalslekeplass (LEK1) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 30 boenheter innenfor planens avgrensing. Områdelekeplass (LEK2) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planens avgrensing. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Ved fortetting av boligområdet skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter.

§ 5.1 Opparbeidelse av parkeringsplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for felt BKS5 skal parkeringsplass P være opparbeidet.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

§ 6.1 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer jf. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

§ 6.2 Frisikt
Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt. Frisiktsoner er vist på reguleringsplankart.

§ 6.3 Støy
Grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje 1442/2012 gjøres gjeldene for områdeplanen.

§ 6.4 Klima og energi
Kommunens til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.
I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan må utbyggerne innenfor planområdet i fellesskap utrede muligheter for oppvarmingsløsninger basert på fornybar energi. Bygninger skal legges til rette for vannbåren varme med mindre det foreligger godkjent varmeplan hvor andre fornybare energikilder benyttes.
Utbyggere skal ta kontakt med nettleverandør for avklaring av behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

§ 6.5 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.

§ 6.6 Bevaring av trær
Kollenes grønne preg skal bevares.

Alle eiketrær innenfor planområdet som har synlig hulrom eller en diameter på minst 63 cm målt 1,3m over bakken skal bevares jfr. forskrift av 12.mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Bevaringen gjelder også trærnes rotsystem i en omkrets tilsvarende trekronens diameter. Eventuell felling av eiker kan i helt spesielle tilfelle godkjennes av kommunen etter en konkret utredning og vurdering.

Andre større, eksisterende trær innenfor planområdet skal søkes bevart. Det er ikke tillatt å felle trær før det foreligger tillatelse til felling etter godkjent utomhusplan.

§ 6.7 Grunnforhold
Områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på den geologiske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig.
Fundamentering skal utføres ihht anbefalt prosedyre i Reinertsens geotekniske notat av 29.11.2013. Nye boliger skal sikres mot forhøyede verdier av radongass ihht til de til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 7 EIERFORHOLD OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Hjemmelen for f_LEK3 skal knyttes til eiendommene innenfor BB1 og BKS1 samt seinere eiendommer utskilt fra disse. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemlene for f_LEK5 og f_P skal knyttes til eiendommene innenfor felt BKS5 samt seinere eiendommer utskilt fra disse. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemlene for f_LEK1 og f_LEK2 tilfaller samtlige eiendommer innenfor planområdet. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for KV6 tilfaller eiendommene innenfor BKS6, bnr. 40 gnr. 83, bnr. 46 gnr. 356 og bnr. 40 gnr. 135 samt seinere eiendommer utskilt fra disse.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 8.1 Bolig (BB1 - BB2, BKS1 – BKS6 og B1 – B2)

8.1.1 Fellesbestemmelser
Byggehøyde
Det tillates ikke bygninger med høyde på overkant gulv 1. etasje over kote + 38.

Estetikk
Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i byggeområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

Terrengbehandling
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsenes og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.
Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

Utomhus og lek
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for MUA og lek skal tilfredsstilles.
Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Det skal utarbeides utomhusplan for nærlekeplassene som viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:

- etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass
- tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek
- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning
- trafikksikker atkomst
- legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

Nærlekeplass kan anlegges i tilgrensende boligfelt såfremt de ligger i umiddelbar nærhet til tilhørende boliger og såfremt kommunen finner løsningen akseptabel. Areal til lekeplass kommer da i tillegg til øvrig areal til lekeplass innenfor feltet og generelle krav til lekeplassen skal oppfylles.

Avkjørsel
Til søknad om tillatelse skal det vedlegges avkjørselsplan ihht kommunens gjeldende veileder for utforming og bygging av avkjørsel. Avkjørselplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 8.1.2 Bolig (BB1)
Det tillates oppført blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse og rekkehus.
Maksimal byggehøyde er kote + 42
I tillegg til nærlekeplasser i felt BB1 skal det opparbeides nærlekeplasser for felt BB1 i felt LEK3. Samlet areal til nærlekeplasser for felt BB1 i felt BB1 og LEK3 skal tilfredsstille gjeldende kommuneplans bestemmelser for lek.

§ 8.1.3 Bolig (BB2)
Det tillates oppført blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse og rekkehus.
Maksimal byggehøyde er kote + 40

§ 8.1.4 Bolig (BKS1 og BKS2)
Det tillates oppført rekkehus, kjedete boliger og flermannsboliger.
I tillegg til nærlekeplasser i felt BKS1 skal det opparbeides nærlekeplasser for felt BKS1 i felt LEK3. Samlet areal til nærlekeplasser for felt BKS1 i felt BKS1 og LEK 3 skal tilfredsstille gjeldende kommuneplans bestemmelser for lek.
Maksimal byggehøyde er kote + 44
Maksimal byggehøyde er 8,0 meter over gjenomsnittlig planert terreng.
Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjenomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

§ 8.1.5 Bolig (BKS3 og BKS4)
Det tillates oppført rekkehus, kjedete boliger og flermannsboliger.

Tillatt maksimal byggehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

§ 8.1.6 Bolig (BKS5 og BKS 6)
Det tillates oppført rekkehus og flermannsboliger, maksimalt ti boenheter innenfor felt BKS6 og maksimalt seks boenheter innenfor felt BKS5..
Nærlekeplass for felt BKS6 skal anordnes i felt LEK4. Kommuneplanens til enhver tid gjeldene bestemmelser for MUA, lek og parkering skal oppfylles.

Tillatt maksimal byggehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

Krav om dokumentasjon:
Søknad om rammetillatelse/tillatelse skal inneholde:
Situasjonsplan.
Utomhusplan etter angitte krav under.
Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terreng .
Visualiseringer / fotomontasjer/modell som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Ved søknad om ramme-/ett-trinnstillatelse for bolig skal det vises plassering av garasje. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig. Garasjer skal oppføres innenfor viste byggelinjer.

Utomhusplan:
Ved søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200/1:500 for opparbeiding av ubebygd areal.
Planen skal vise eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse med mer.
Videre skal planen vise kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer, avkjørsler, gangatkomster, parkering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplanting og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, utforming av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning, eventuelle støyskjermende tiltak samt utvendige renovasjonsløsninger.
Hentested for renovasjon skal ikke ligge lengre unna regulert veg enn 15 meter. Tilgrensende arealer avsatt til lek og grønnstruktur på reguleringsplankartet skal tas med i utomhusplanen.
Utomhusplanen skal redegjøre for lokal overvannshåndtering, jfr. § 6.10..

For felt BKS6 skal utomhusplanen også vise og sikre fremføringstrase for vann-, avløps- og overvannsledninger for felt BKS4.

Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse.

Avkjørsel:
BKS5 skal ha avkjørsel fra KV2 i øst og ihht godkjent avkjørselsplan.
BKS6 skal ha avkjørsel fra Skallestadveien i øst via KV6 og ihht godkjent avkjørselsplan.

§ 8.1.7 Bolig (B)
Felt B gis samme bestemmelser som tilgrensende boligformål.

§ 8.2 Lekeplasser (LEK 1 – LEK5)

§ 8.2.1 Fellesbestemmelser
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for lekeplasser skal tilfredsstilles. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
Lekeplasser skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Kvartalslekeplass 2 kan etableres som utvidelse av eksisterende lekeplasser. Areal for Kvartalslekeplass 2 kan fordeles innenfor felt LEK1, LEK2 og LEK3 så fremt bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan til sammen oppfylles for de tre feltene.
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Anlegg og utstyr skal plasseres slik at større trær kan beholdes. Det skal utarbeides utomhusplan for lekeplassene som viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:
- etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass.
- tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek.
- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse.
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4.
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende.
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning.
- trafikksikker atkomst.
- legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder.
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

§ 8.2.2 Kvartalslekeplass (f_LEK1)
Innenfor felt LEK1 skal det etableres kvartalslekeplass ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan. Det skal tilrettelegges for ball-lek og andre arealkrevende aktiviteter.

§ 8.2.3 Områdelekeplass (f_LEK2)
Innenfor felt LEK2 skal det etableres områdelekeplass ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan. Deler av områdelekeplassen skal tilrettelegges for lek i naturlig terreng.

§ 8.2.4 Lekeplass (f_LEK3)
Innenfor felt LEK3 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS1 og BB1 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 8.2.5 Lekeplass (f_LEK4)
Innenfor felt LEK4 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS 6 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 8.2.6 Lekeplass (f_LEK5)
Innenfor felt LEK5 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS 5 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.1 Fellesbestemmelser
Skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer og andre terrenginngrep skal være vist på byggeplan for veg når avvik fra opprinnelig terreng er større enn 0,5 meter. I offentlig veigrunn inngår areal fra fyllingsfot til skjæringstopp jfr. Nøtterøy kommunes veinorm kap. 5.4.

§ 9.2 Eierforhold
Offentlige veger er angitt på plankartet. Øvrig veger er private.

§ 9.3 Kjøreveg (o_KV1 – KV5 og f_ KV6)
Arealet er avsatt til veiformål.

§ 9.4 Fortau (o_FTA1 – o_FTA3)
Arealet er avsatt til fortau.

§ 9.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)
Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg.

§ 9.6 Annen veggrunn (AV)
Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag. Annen veggrunn langs offentlig veg er offentlig, annen veggrunn langs privat veg er privat.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

§ 10.1 Friområde (FO)
FO skal være offentlig og benyttes for allmenn ferdsel.
Innenfor felt FO kan det etableres tursti fra nord til sør gjennom området som forbindelse til eksisterende turstier i sør.
Det tillates normal skjøtsel av friområdet.

§ 11 HENSYNSSONER

§ 11.1 Sikringssone, frisikt
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert bebyggelse, anlegg, vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan.

§11.2 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner
Innenfor båndleggingssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet tillates ikke uten at det er gitt særskilt tillatelse til dette fra kulturminnemyndighetene. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE (#1)
Bestemmelsesområdet kan i anleggsperioden benyttes som mellomlagring av alle typer masser og materialer. Det kan også benyttes som midlertidig anleggsområde. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål og området istandsettes.

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN,
NR. 141-E2, "HÅRKOLLEN FELT 4", NØTTERØY KOMMUNE.



Flyfoto over det aktuelle området

PLANBESKRIVELSE

Ingeniørservice Øst AS
Semsbyveien 81
Pb 37
3107 Sem

Telefon: 33 37 81 50
Telefax: 33 37 81 69

org.nr.879 982 502
e-post: wk@ingserv.no

1. Bakgrunn

Planendringen fremmes av Ingeniørservice A/S på vegne av grunneiere til GBnr. 40/18, Per Willy og Bjørg Wenche Rossavik, og etter § 12.14 PBL.
Det er ønske om å dele fra 2 nye parseller på GBnr. 40/18, samtidig korrigere veiformål i vedtatt reguleringsplan i henhold til faktisk bygget vei. Dette gjelder Krokveien og del av Hagabergveien.

2. Planstatus

Plannr. 141 "Hårkollen, felt 4", Nøtterøy kommune, ble vedtatt 10.2.1977.

Nordøstre del av GBnr. 40/18 er i dag en del av plannr. 338, «Skallestad syd», regulert til boligformål. Ved omsøkte reguleringsendring vil planavgrensningen justeres slik at dette arealet blir innlemmet i reguleringsplan 141.

Gjeldende kommuneplan for Nøtterøy kommune viser hele det nå regulerte område avsatt til boligformål.

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom Nøtterøy kommune og plan fremstiller 10.januar 2012. Reguleringsendringen ble varslet til naboer og berørte parter 12.mars 2012, med frist for uttalelse den 28.mars 2012.

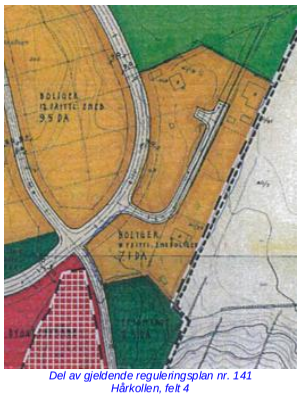


Del av gjeldende kommuneplan

Ingeniørservice Øst AS
Semsbyveien 81
Pb 37
3107 Sem

Telefon: 33 37 81 50
Telefax: 33 37 81 69

org.nr.879 982 502
e-post: wk@ingserv.no



Del av gjeldende reguleringsplan nr. 141
Hårkollen, felt 4

3. Beskrivelse

GBnr. 40/18, Hagabergveien 32 ønsker å fradele 2 nye parseller til boligformål, dette kreves en mindre reguleringsendring av plannr. 141 «Hårkollen, felt 4». Samtidig så man det hensiktsmessig å ta med Krokveien og del av Hagabergveien som ikke er opparbeidet i henhold til vedtatt reguleringsplan og berørte eiendommer. Slik at veiformål og boligformål blir samstemt i forhold til den gjeldende reguleringsplanen.
Del av Hagabergveien gjelder fra krysset ved Bergveien og nordover forbi Hagabergveien 32 (GBnr.40/18) til gangvei som går til Berganveien.
GBnr. 46/311, Krokveien 2, ligger i krysset mellom Krokveien og Hagabergveien og blir dermed naturlig innlemmet i området for reguleringsendring.
GBnr. 46/264, Hagabergveien 13, er tatt med i reguleringsendringen for å regulere vekk veiformål som dekker en stor del av eiendommen.

Ingeniørservice Øst AS
Semsbyveien 81
Pb 37
3107 Sem

Telefon: 33 37 81 50
Telefax: 33 37 81 69

org.nr.879 982 502
e-post: wk@ingserv.no



Gjeldende reguleringsplan med eiendomsgrenser vist med rødt

4. Eiendomsforhold

Denne mindre reguleringsendringen berører GBnr. 40/18, 46/311 og 46/264, samt Krokveien og Hagabergveien. De øvrige eiendommene følger planavgrensningen eiendomsgrensene.
Hjemmelshaver til GBnr. 40/18 er Per Willy og Bjørg Wenche Rossavik.
Hjemmelshaver til GBnr. 46/311 er Leif Arne Strøm-Olsen.
Hjemmelshaver til GBnr. 46/264 er Jan Reidar Aagård.
Krokveien og Hagabergveien er begge kommunale veier.

5. Beskrivelse av planendringen.

Reguleringsendringen ble aktualisert ved at hjemmelshavere av GBnr. 40/18, Hagabergveien 32, ønsker å dele eiendommen inn i 3 parseller. Eksisterende bolig og garasje forblir uendret på en parsell, 2 nye parseller fradeles og får felles adkomst fra Krokveien. Alle parsellene reguleres til frittliggende boliger. De to nye parsellene får en tomtestørrelse på henholdsvis 760 m2 og 688 m2, se for øvrig plankartet(141-e1).

Det blir foretatt justering av arealformål mellom boligformål og veiformål fra krysset ved Bergveien og nordover langs Hagabergveien, forbi Hagabergveien 32 (GBnr. 40/18) til gangveien som går mellom Hagabergveien og Berganveien.

Veibredden på Hagabergveien regulert til 9,5 m inkludert grøft og Krokveien er regulert til 7 m bredde, inkludert grøft. Dette er overens med eiendomsgrensene mot veiareal i både Hagabergveien og Krokveien.

Det er lagt inn byggegrense på 4 m fra eiendomsgrensene på alle tomtene som er vist i plankartet for reguleringsendringen.

Regulert snuhammer i enden av Krokveien, som på gammel reguleringsplan ligger på GBnr. 40/18, endres til å vende mot øst. Eiendomsgrensene langs Krokveien viser snuhammer inn mot garasje/carport til GBnr. 40/72, Krokveien 9, og slik vil den nå reguleres.

Ingeniørservice Øst AS
Semsbyveien 81
Pb 37
3107 Sem

Telefon: 33 37 81 50
Telefax: 33 37 81 69

org.nr.879 982 502
e-post: wk@ingserv.no

Arealet som blir omregulert til snuhammer blir i dag benyttet som snuhammer for renovasjonsbil.

Gjeldende reguleringsbestemmelser for «Hårkollen, felt 4», plannr. 141, tillater oppført bolighus i 1 etasje for det aktuelle området. Vi foreslår følgende tilføyelse til reguleringsbestemmelse § 2b:

For tomter fradelt fra GBnr. 40/18 tillates bolig oppført i 2 etasjer med maks mønehøyde 7,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA for den enkelte tomt.

6. Innkomne merknader/innspill

1. Fylkesmannen i Vestfold, datert 22.3.2012
«Vi kan ikke se at utvidelsen reguleringsendringen er i strid med de nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknad til forslaget.»

2. Vestfold fylkeskommune, datert 2.4.2012
«Fylkeskommunen har ingen kommentar til varselet ut fra regionale hensyn.»

3. Aage J. Andersen på vegne av Berit Andersen, datert 2.4.2012
«Det henvises til kart som viser utkjøring fra begge tomtene som søkes fradelt GBnr. 40/18. Der er utkjøring tegnet inn nederst i «hodet» på snuhammeren.
Det er et sterkt ønske om å flytte utkjøringen lenger opp i Krokveien omtrent ved snuplassen som er tegnet inn til 2 carporter. Begrunnelsen er at Krokveien er asfaltert ned til snuplassen inn til carportene. Etter det er det kun grusvei som er opparbeidet. Denne delen av snuhammeren egner seg ikke til innkjøring/utkjøring fordi den ikke er dimensjonert for det. Dersom innkjøring/utkjøring allikevel skal bli som beskrevet over (i hodet på snuhammeren), vil det medføre et oppgraderingsansvar for Nøtterøy kommune før den tas i bruk. Hvis en av tomtene skal bebygges, må det foretas en oppgradering før anleggstrafikken begynner.»

Kommentar:
Tiltakshaver ønsker å beholde foreslåtte adkomst for de to nye parsellene som får adkomst fra Krokveien, dette fordi denne gir den beste tomteløsningen. Ved anleggsstart vil den delen av Krokveien som ikke er opparbeidet, oppgraderes til å tåle anleggstrafikk og annet i henhold til krav fra Nøtterøy kommune.

7. Konsekvenser med reguleringsendringen

Konsekvensene ved reguleringsendringen vil bli en fortetting i et etablert boligområdet og noe økt trafikk i området, spesielt inn Krokveien. Ellers vil de positive konsekvensene være at nå stemmer reguleringsplanen med terrenget og eiendomsgrensene.
Alle eiendomsgrenser på eksisterende eiendommer forblir uendret.

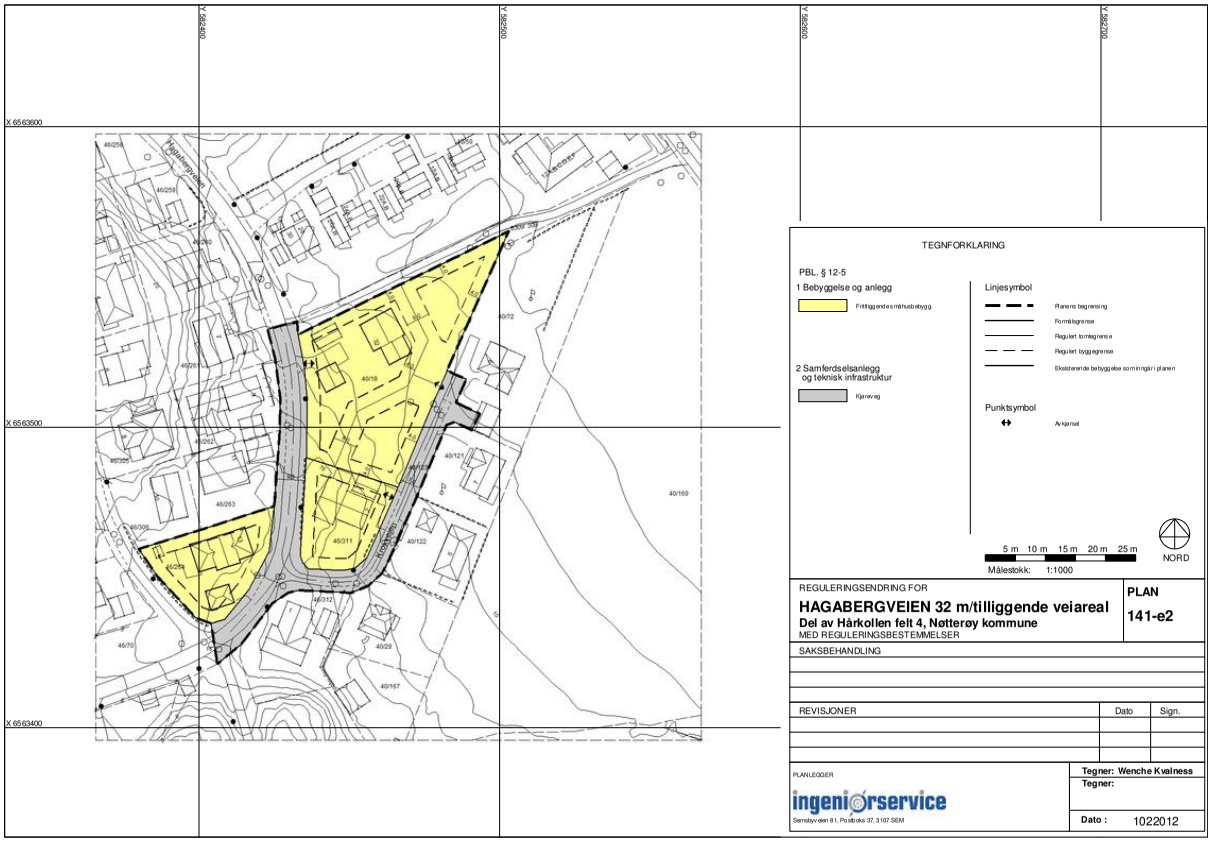
Sem, 12.april 2012

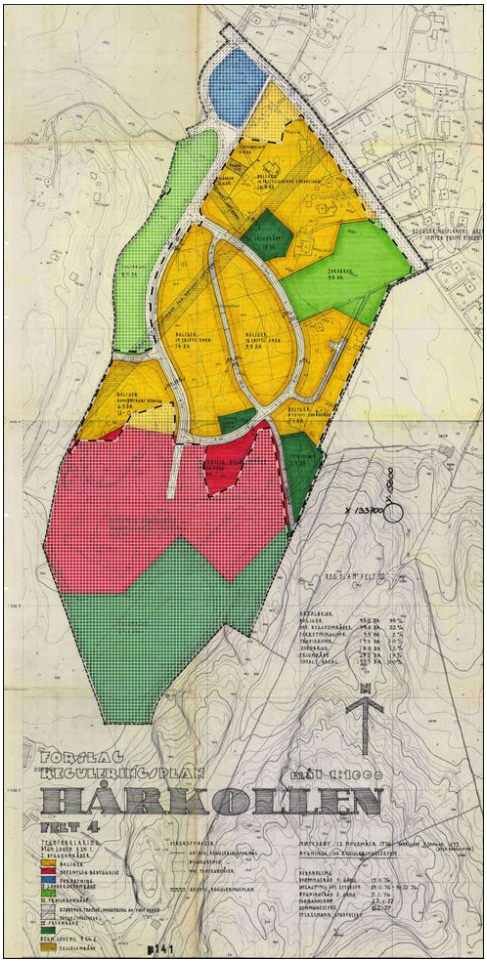
Wenche Kvalness
Ingeniørservice AS

Ingeniørservice Øst AS
Semsbyveien 81
Pb 37
3107 Sem

Telefon: 33 37 81 50
Telefax: 33 37 81 69

org.nr.879 982 502
e-post: wk@ingserv.no





REGULERINGSBESTEMMELSER

I tilknytning til reguleringsplan for Hårkollen IV – Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 10.2.1977

Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 22.4.1977

Revidert: 12.4.2012, plannr 141-E2

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne beregningslinje 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 tomter fradelt fra Gnr. 40, Bnr. 18 tillates bolig oppført i 2 etasjer med maks mønehøyde på 7,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA for den enkelte tomt.
C. For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil. Garasjen 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. For tomter fradelt fra Gnr. 40, Bnr. 18 kan frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål.

§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, tørkestativ, søppelstativ mv.

§4

Område for offentlig bebyggelse:

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplanting, innhegning mv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§5

Område for forretningsbebyggelse:

Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillatelse at 2.etg. innredes til boligformål, eller det kan tillates oppført bolig i 1.etg i direkte tilknytning til forretningsbygget.

§6

Fellesbestemmelser:

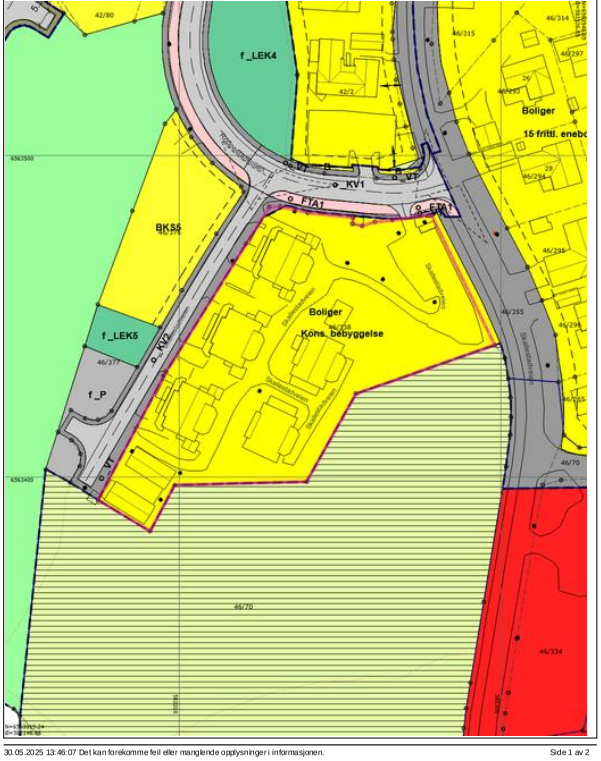
A. Bygningsrådet skal ved behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
B. Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes 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 bygningsrådsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
F. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtektene for kommunen.

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 338	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skallestadveien 35C 3138 SKALLESTAD, m.fl.			
Annen info:	Ny skole på Hårkollen-Oserød skole			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

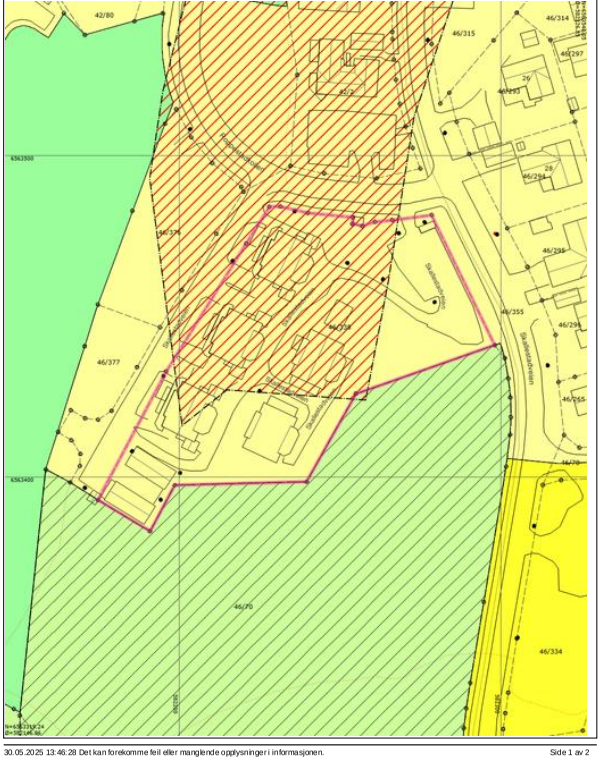
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
RpOmråde igangsatt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Nettverksstasjon grunnriss	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Offentlig bygg - undervisning
Jord- og skogbruk	Offentlig trafikkområde	Naturvernområde
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse	Lekeplass
Kjøreveg	Fortau	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Parkering	Friområde
Høydekurve		

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 338	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skallestadveien 35C 3138 SKALLESTAD, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

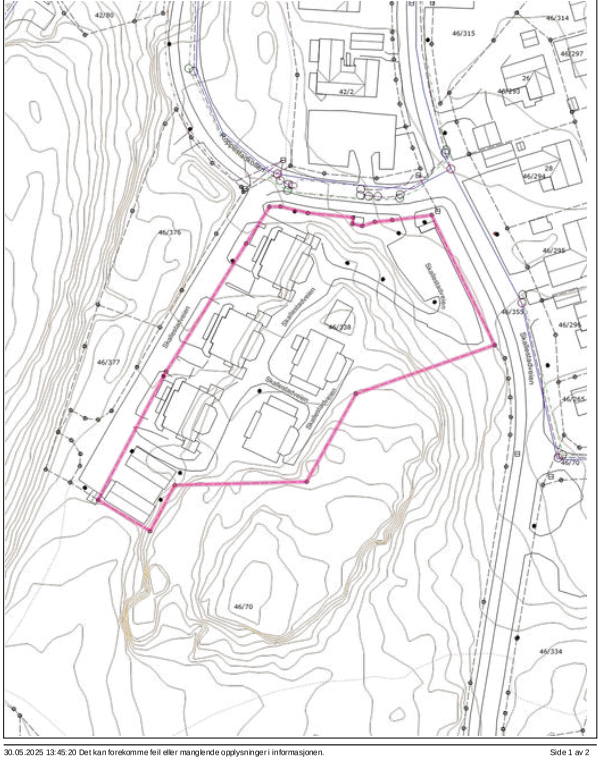
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Nettverksstasjon grunnriss
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- KpOmråde gjeldende
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for angitt hensynsoner
- Ras- og skredfare
- Friområde - Nåværende
- Høydekurve

Oversiktskart med VA

Færder kommune

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 338	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skallestadveien 35C 3138 SKALLESTAD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Drensledning	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Nettverksstasjon grunnriss	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Høydekurve		



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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 03.06.2025

Gnr:	46	Bnr.:	338	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skallestadveien 35c, 3138 Skallestad (andelsnummer 3)						
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	5779
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3434 -515 +70
Feiing	506
Merknad: Rabatt for felles beholdere. Tillegg for økt restavfall. Kommunale gebyrer faktureres borettslaget.	

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.

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 02.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus — Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 338
Adresse: Skallestadveien 35C, 3138 SKALLESTAD
Referanse: 25-0111/25

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	141 - Hårkollen IV
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Kommentar
Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36 er under utarbeidelse og ligger like sørøst for eiendommen. Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 18.12.2024. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 28 boenheter fordelt på syv firemannsboliger.

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.

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: 25-0111/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skallestadveien 35C 3138 SKALLESTAD

Betegnelse: Gnr 46, bnr 338 (ideell andel 1/1) 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