



EIENDOM
2005



Skallestadveien 33C - Skallestad

Skallestadveien 33C, 3138 Skallestad

Prisantydning: kr 3 200 000,- + omk.

Primærrom: 101 kvm

BRA: 101 kvm

Eiendomstype: Andelsleilighet

VELKOMMEN TIL
SKALLESTADVEIEN
33C





KORT OM EIENDOMMEN

5-roms leilighet over 2 plan | 4 soverom og 2 bad |
Solrik balkong | Barnevennlig | Flott beliggenhet!

Oppdragsnummer	2230459 Gnr.: 46, Bnr.: 338, Andelsnr.: 7 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Skallestadveien 33C, 3138 Skallestad
Prisantydning	3 200 000,-
Omkostninger	6 132,-
Totalpris inkl. omk.	3 248 132,-
Mnd. fellesutgift	6 262,-
P-rom/BRA	101 kvm/101 kvm
Antall soverom	4
Tomteareal	
Eierform tomt	Fellestomt
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1992
Eierform	Borettslag
Energimerking	Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

































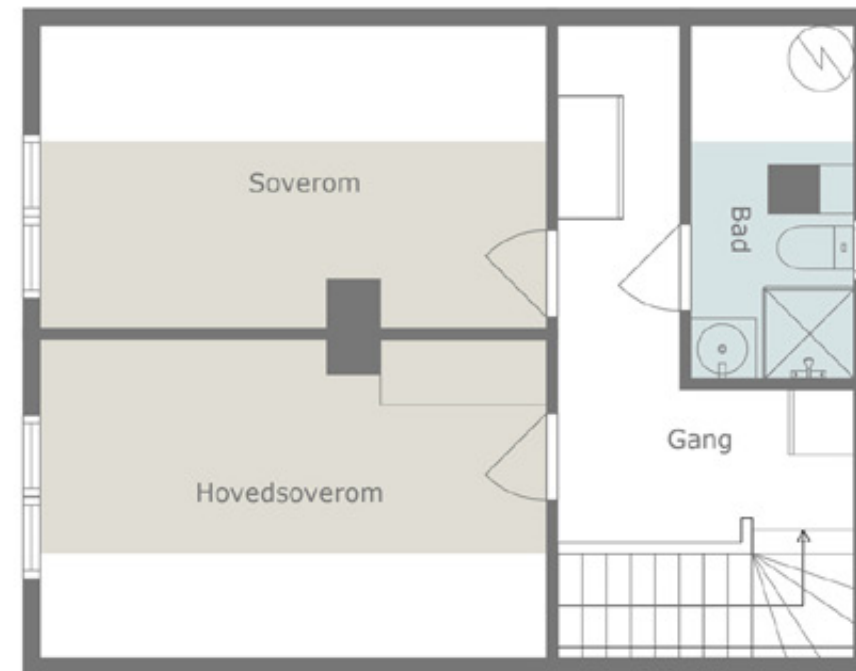
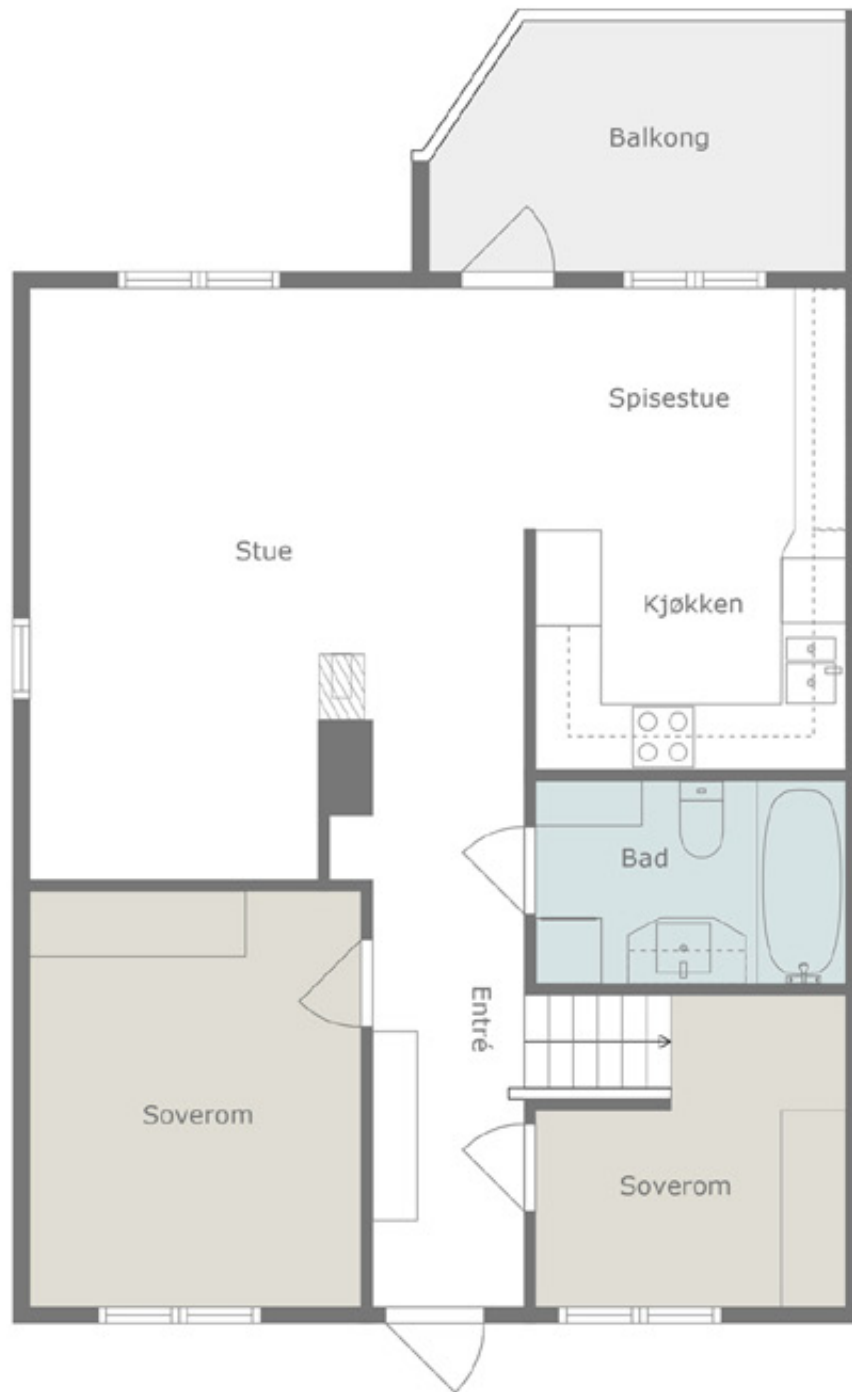












OPDRAGSNUMMER

2230459

TYPE BOLIG

Andelsleilighet

EIER

Katrine Eia

Tommy Kim Eia

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Skallestadveien 33C!

Dette er en meget innholdsrik leilighet oppført over to plan, hvor det bl.a er hele 4 soverom og 2 bad. Leiligheten har 2 solrike uteplasser bestående av vestvendt og koselig balkong utenfor stuen med ettermiddags- og kveldssol og hyggelig overbygget inngangsparti med østvendt frokostplass med morgen- og formiddagssol. Stueareal er hyggelig og lyst med pen peisovn og trivelig spiseavdeling utenfor kjøkken mot stuen.

Leiligheten ligger flott til i et veletablert boligområde. Nabolaget er rolig og barnevennlig med gode bussforbindelser. Det er kort vei til den store Menybutikken hvor det også er post i butikk. Det er kort og trygg vei til nærmeste barnehage og barneskole (på Oserød - gangavstand på ca. 5 min.) og idrettsanlegg i nærheten.

Husk påmelding til visning!

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

Nøtterøy/Skallestad

ADRESSE

Skallestadveien 33C
3138 Skallestad
2. etasje

ADKOMST

Fra Tønsberg sentrum følg over kanalbroen til Nøtterøy og ta 2. avkjøring til høyre i rundkjøringen inn i Nøtterøveien og hold venstre felt. I lyskrysset ta så Smidsrødveien (309) til venstre og følg veien 6 km og ta Skallestadveien til høyre ved MENY Skallestad og følg denne opp i boligfeltet og ta Roppstadkollen til høyre og fellesparkeringen til Skallestad borettslag ligger da med en gang på venstre hånd. Følg internvei fra parkeringen opp til borettslaget og eiendommen ligger på venstre hånd, Skallestadveien 33C, 2. etasje til venstre når en kommer opp den utvendige trappeadkomst.

Se kartskisse i FINN.no-annonse for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Z-Eiendom visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

BELIGGENHET

Skallestadveien 33C ligger flott til i et veletablert boligområde. Her er det nydelige tur- og rekreasjonsmuligheter både til skogs og langs vannkanten. Nabolaget er rolig og barnevennlig. Det er kort vei til den store Menybutikken hvor det også er post i butikk. Her blir man godt kjent med sine naboer om ønskelig. Det er kort og trygg vei til nærmeste barnehage, den nye barneskolen på Oserød (gangavstand på ca. 5 min.) og idrettsanlegg. Med en kort spasertur/kjøretur er man enkelt på stranda, båtmarinaen, golfbanen, Teie med det meste av sentrumsfunksjoner og ikke minst for de spreke kan man sykle på sykkelsti til de populære omkringliggende stedene. Dette er nabolaget for deg som både ønsker en solrik, men skjermet eiendom med kort vei til det man trenger i hverdagen samt at det er rolig og trygge omgivelser. Gode bussforbindelser.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Leilighet Borettslag, oppført i 1992

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Leilighet over to etasjer beliggende i andre etasje/ loft i flermannsbolig oppført i 1993, tilknyttet Skallestad borettslag. Etasjeskiller av tre. Vinduer av tre med tolags glass. Malt profilert ytterdør med glass.

Balkong på ca 8m² med tilgang fra stue.

Dekke av plastfliser på opprinnelige terrassebord. Rekkverk av tre.

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

INNHold

Leiligheten er over 2 plan og inneholder:

2. etasje: Entré/gang, 2 Soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

3. etasje: Gang, 2 soverom og bad.

Annet:

Balkong på ca. 8m².

Bod utvendig på ca. 5m².

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 4, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 101 kvm, Bruksareal: 101 kvm

2.Etasje:

Primærrom: 69m²

3.Etasje:

Primærrom: 32m²

Total bruksareal: 101m²

STANDARD

Velkommen til Skallestadveien 33C!

Leiligheten er over 2 plan og inneholder entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom i 2. etasje. I 3 etasje er det 2 soverom, gang og bad. Balkong med tilgang fra stue. Utvendig bod på gårdsplassen til lagring.

Entre/gang

Leiligheten har adkomst via utvendig trapp opp til egen inngang. Entreen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet. Entreen tar deg videre til stuen samt de tilhørende rommene

Stue og kjøkken

Stuen og spisestuen er i åpen løsning med kjøkken. Den åpne planløsningen skaper en bedre flyt i hjemmet som gjør det lettere å bevege seg fra et område til et annet. Det er god møbleringsfrihet i stuen og store vinduer sørger for et flom av naturlig lys hele dagen, som gir en åpen og luftig atmosfære.

På kjøkkenet er det en egen skjermet sone der hvor du kan kokkelere uten å måtte forstyrre gjestene dine. Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse. Laminat benkeplate med fliser over benk på enkelte vegger. Integre koketopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Fra stuen har du tilgang til egen balkong på ca. 8 m².

Bad og vaskerom

Bad/Vaskerom i 2. etasje:

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak. Innredet med servantskap, badekar, opplegg for vaskemaskin og wc.

Bad i 3. etasje:

Bad har vinylbelegg på gulv, flisver og malt panel på vegger. Malt panel i innvendig tak. Innredet med servant, dusjhjørne og wc.

Soverom

Det er hele 4 soverom av god størrelse i leiligheten. De 2 første soverommene ligger strategisk plassert ved gangen i 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse, med god plass til dobbeltseng øvrig møblement. Soverom 2 er perfekt som gjesterom/kontor/barnerom. Rommet blir i dag brukt til lagring. I etasjen over er det 2 soverom med begge plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Fordelen med å ha 2 soverom i 3. etasje er først og fremst at det gir det en høy grad av personvern, da soverommene er vekk fra fellesområder og inngangspartier. Dette gir en mer rolig og avslappende atmosfære for søvn. Her er det mange muligheter!

Annet

Balkong på ca. 8m² med tilgang fra stue. Dekke av plastfliser på opprinnelige terrassebord. Rekkverk av tre. Bod på ca. 5m² med utvendig tilgang fra gårds plass. Det er god lagringsplass i øverste etasjen.

Innvendig overflater

Overflater består av laminat og fliser på gulv, malt tapet, panel og tapet på vegger. Malte slette plater og panel i innvendige tak.

OPPVARMING / TEKNISK

Kobber vannledninger. Plast avløpsrør. Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Tilluft på stue og soverom Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på bad i 3. etg. Eldre bereder i benkeskap på kjøkken er frakoblet og ikke lengre i bruk. El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i entre. Automatsikringer på alle kurser. Det er montert brannvarslere. Ingen synlig brannslukningsapparat.

Oppvarmet med varmekabler på bad i 2. etg. Peisovn. Øvrig er elektrisk.

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert xx med befæringsdato xx fra xx som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklærings skjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Takstmannens beskrivelse av eiendommen:

Leilighet over to etasjer beliggende i andre etasje/ loft i flermannsbolig oppført i 1993, tilknyttet Skallestad borettslag. I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget. Det medfølger bod på ca 5 m² med utvendig tilgang fra gårds plass. Boligen er oppgradert med bla. fliser på pipe og enkelte overflater er malt/tapetsert. Leiligheten fremstår i hovedsak med normal slitasje, og gir ett godt inntrykk, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik. Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk, men enkelte oppgraderinger bør påregnes. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 0 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 lys grønn) - ingen avvik.
- 8 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 1 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 15 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 5 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.
- 0 stk. tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til for:

Utvendig > Vinduer og dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendige trapper og dører.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflatervegger og himling. Overflater gulv. Sluk, membran og tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

Overflater gulv. Sluk, membran og tettesjikt.

Tekniske installasjoner -> Vannledninger, avløpsrør og varmtvannstank.

TG-3 anmerkninger (rød) er relatert til for:

* Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

* Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon

* Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon

* Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Inngående beskrivelse av anmerkningene følger av tilstandsrapporten.

Det er kun TG-2(mørk gul) og TG-3(rød) som kommenteres særskilt, for øvrig vises det til tilstandsrapporten.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

;
-

PARKERING

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

Eier opplyser at de har 1 egen P-plass oppmerket med 33C. Borettslaget har også 10 garasjeplasser som tildeles etter venteliste.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Fellestomt

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann og avløp.

Borettslaget/Sameiet har adkomst både via kommunal og privat vei

REGULERINGSFORHOLD

Kommuneplan/kommunedelplan

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/

kommunedelplanen er avsatt til

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan - vedtatt 6.9.2023

byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplan - vedtatt 6.9.2023

Ras- og skredfare Kommuneplan - vedtatt 6.9.2023

Gjeldende regulering:

Eiendommen ligger i et område med plannavn "Hårkollen IV", med plan ID 3811 141. I henhold til kommuneplan, vedtatt 22.04.1977, ligger eiendommen i et område avsatt til boliger

Bebyggelsesplan:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

Midlertidig forbud mot tiltak:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører/inkluderer eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kommentar:

Detaljregulering nr. 2023005 Skallestadveien 36 ligger like sørøst for eiendommen. Planoppstart ble varslet i Tønsberg blad 30.09.2023. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 28 leiligheter på eiendommen fordelt på syv firemannsboliger. Detaljregulering nr. 2023001

Roppestadkollen ligger nordvest for eiendommen. Det er ikke varslet planoppstart. Hensikten med planarbeidet er å endre deler av gjeldende reguleringsbestemmelser og plankart, herunder reduksjon i parkeringskrav og økning i antall boenheter.

Alle opplysninger fra Færder kommune.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 12.12.93. Ferdigmelding fra rørlegger måtte sendes. Det er markert OK på dette på brukstillatelsen.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

Skallestad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946514292, og ligger i FÆRDER kommune med Gårds- og bruksnummer: 46 338. Borettslaget består av 26 andelsleiligheter. Borettslaget har følgende adresser: Skallestadveien 27 A-F, Skallestadveien 29 A-F, Skallestadveien 31 A-F, Skallestadveien 33 A-D og Skallestadveien 35 A-D.

Andelsnr.: 7

Andel fellesgjeld: 42000, Total formue: 17486 - Oppdatert pr: 31.12.2022

Forkjøpsrett: Ja

IN-ordning: Nei

Dyrehold: Det er tillatt å ha et dyr pr. husstand ifølge husordensreglene.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Skallestad Borettslag har ingen ansatte.

Det skal igangsettes større vedlikeholdsarbeider av ventilasjon og rehab av tak, våren 2024. Anbuds innhenting er igangsatt av OBOS Prosjekt AS. Prosjektet skal lånefinansiering og estimert til 7,5 mill.

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

SELSKAPETS TOTALE LÅN OG VILKÅR

Lånenr: OBBK01-98207705640

Type: A

Restsaldo: 1.005.754,-

Restløpetid: 10 år 4 mnd.

Term pr. år: 12

Type Rente: FLYT

Rente: 6,05%

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadspålikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

PRISANTYDNING

3 200 000,- / Felleskostnader: 6 262,- pr. mnd

Felleskostnader dekker: Kommunale avgifter, forsikringer, tv-anlegg/bredbånd, kontigenter, konsulentonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar, persnalkostnader, drift og vedlikehold.

Info:

Fra 01.01.2024 øker felleskostnader med 15%

Fra 01.07.2024 øker felleskostnader med 10%

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.921,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

3 200 000,- (Prisantydning)

42 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 242 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))

172,- (Pantattest kjøper)

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 132,- (Omkostninger totalt)

3 248 132,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 30.11.2023

Formuesverdi : 1 010 033,-

Sekundær formuesverdi : 3 838 124,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2022

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 15 128 kWh. Forbrukstall er innhentet fra selger og er snittforbruk over de to seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

TRYG Forsikring

Polisenummer: 6599237

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: 1 010 033,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: 3 838 124,-

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

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

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

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Meglernes vederlag er avtalt til kr. 48 000,-

Tilrettelegging: kr. 16 950,-

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Feie og tilsynsopplysninger - Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i Skallestadveien 33C, 3138 Skallestad den 15.03.16. Siste feiebesøk var 17.10.22.

Vinduer på soverom i 3.etg tilfredsstillende ikke dagens krav til rømningsvei. I hht. godkjente tegninger fra kommunen så er rommene oppført som soverom.

Ønskelig med så raskt som mulig. Overtakelse for øvrig etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Ved kjøp av eiendommen medfølger integrerte hvitevarer. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger. Eier opplyser at alle hvitevarer i kjøkken følger med. Tørketrommel og vaskemaskin følger ikke med på bad. Hovedsoverommet har garderobeskap - denne følger med. Alle gardinstenger og persiener følger med unntatt den på lagerrommet.

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

LOV OM HVITVASKING

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

OPPDRAGSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

SKALLESTADVEIEN 33C

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Skallestad	8 min	0.6 km
Linje 112, 113B, N113		
Tønsberg stasjon	17 min	8.9 km
Linje RE11		
Sandefjord lufthavn Torp	36 min	

SKOLER

Oserød skole (1-7 kl.)	20 min	1.5 km
373 elever, 18 klasser		
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	4.2 km
481 elever, 40 klasser		
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	7.5 km
313 elever, 22 klasser		
Nøtterøy videregående skole	7 min	4.2 km
550 elever		
Færder videregående skole	12 min	7.5 km
750 elever		

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ulvørenda Borettslag	7 min
----------------------	-------

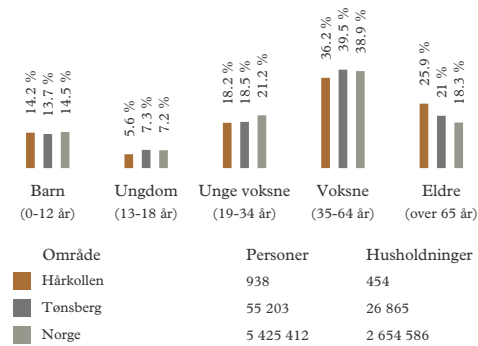
«Bodde her tidligere, fin plass å vokse opp.»
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 87/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hårkollen barnehage (1-5 år)	9 min	0.6 km
96 barn		
Barnas Have (1-5 år)	13 min	1 km
76 barn		
Oserød barnehage (1-5 år)	26 min	1.9 km
65 barn		

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Kiwi Hjemseng	5 min
PostNord	2.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

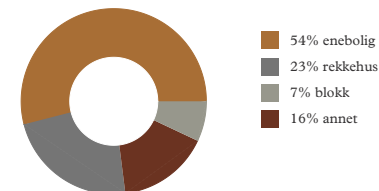
STØYNIVÅET
Lite støynivå 95/100

GATEPARKERING
Lett 88/100

SPORT

Hårkollhallen Aktivitetshall	9 min	0.6 km
Oserød skole Ballspill	20 min	1.5 km
ENERGY Fitness Borgheim	6 min	
EVO Nøtterøy	11 min	

BOLIGMASSE



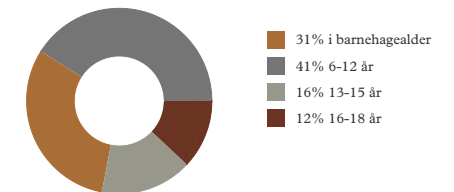
«Rolig, deilig og hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

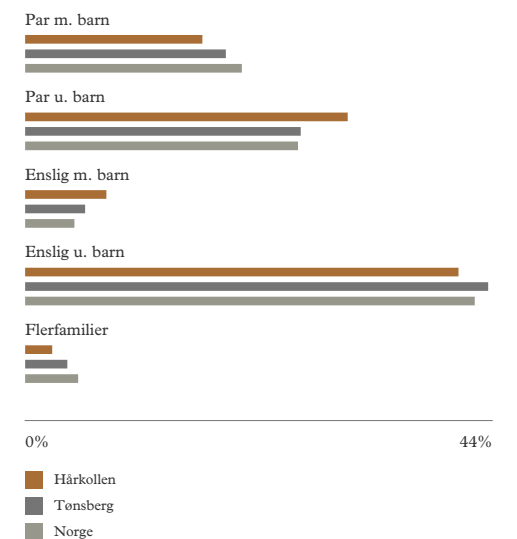
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	10 min
Apotek 1 Teie torg	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Hårkollen	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Tilstandsrapport

📍 Skallestadveien 33 C, 3138 SKALLESTAD

🏘 FÆRDER kommune

gnr. 46, bnr. 338

Andelsnummer 7

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 101 m²



Befaringsdato: 30.11.2023

Rapportdato: 15.12.2023

Oppdragsnr.: 21041-1970

Referansenummer: WX6792

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

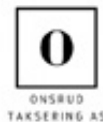
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to etasjer beliggende i andre etasje/ loft i flermannsbolig oppført i 1993, tilknyttet Skallestad borettslag.

I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget.

Det medfølger bod på ca 5 m² med utvendig tilgang fra gårdsplass.

Boligen er oppgradert med bla. fliser på pipe og enkelte overflater er malt/tapetsert.

Leiligheten fremstår i hovedsak med normal slitasje, og gir ett godt inntrykk, men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik.

Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte avvik og aldersrelaterede forhold gir boligen et normalt godt inntrykk, men enkelte oppgraderinger bør påregnes.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse. Laminat benkeplate med fliser over benk på enkelte vegger. Integrert koketopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.
Tilluft på stue og soverom
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på bad i 3.etg.
Eldre bereder i benkeskap på kjøkken er frakoblet og ikke lengre i bruk.
El-anlegg av varierende alder.
Sikringskapp er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.
Det er montert brannvarslere.
Ingen synlig brannslukningsapparat

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av tre med tolags glass.

Malt profilert ytterdør med glass.

Balkong på ca 8 m² med tilgang fra stue.
Dekke av plastfliser på opprinnelige terrassebord.
Rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat og fliser på gulv, malt tapet, panel og tapet på vegger.
Malte slette plater og panel i innvendige tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad har vinylbelegg på gulv, fliser og malt panel på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Innredet med servant, dusjhjørne og wc.

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantskap, badekar, opplegg for vaskemaskin og wc.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3.Etasje	32	32	0
2.Etasje	69	69	0
Sum	101	101	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

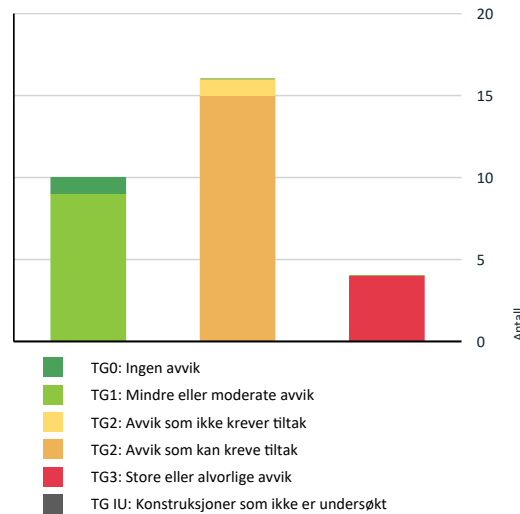
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

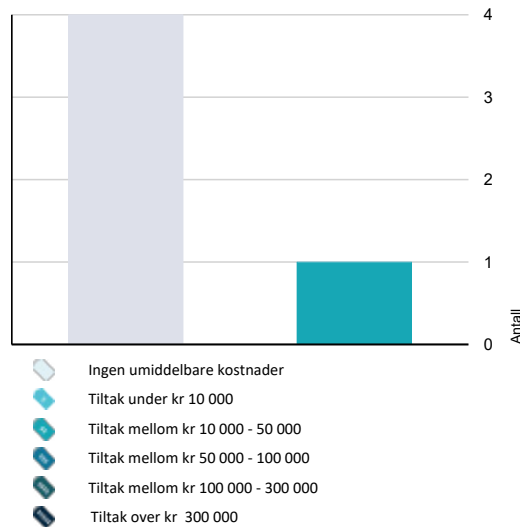
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjoner. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TO 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- TO 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- TO 3** Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- TO 3** Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- TO 3** Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- TO 3** Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- TO 3** Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TO 3** Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TO 3** Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- TO 3** Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- TO 3** Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TO 3** Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TO 3** Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- TO 3** Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- TO 3** Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TO 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- TO 3** Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1992	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse Bolig	
Standard Normal	
Vedlikehold Normal	

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer av tre med tolags glass.
Ett vindu på soverom er skiftet i 2023 =TG1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.



Dører

Malt profilert ytterdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

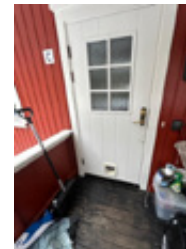
Dør har påløpt alder og noe bruksmerker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

Tilstandsrapport



Terrassedør

Terrassedør av tre med tolags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 8 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av plastfliser på opprinnelige terrassebord.
Rekkverk av tre.
Normal alder/værslitasje på synlige steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNSENDIG

Overflater

Overflater består av laminat og fliser på gulv, malt tapet, panel og tapet på vegger.
Malte slette plater og panel i innvendige tak.
Normal bruksslitasje med enkelte merker, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, teppet etc er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.
Stedvis noe knirk

Tilstandsrapport

Radon

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Element pipestokk.
Peisovn er montert i stue.

Innvendige trapper

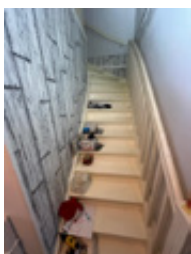
Innvendig trapp av malt tre.
Rekkverk av malt tre
Normal alder/bruksslitasje med enkelte merker

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er trege og har noe bruksmerker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise justeringer og normalt vedlikehold

Tilstandsrapport

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler på bad i 2.etg.
Peisovn.
Elektrisk

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantskap, badekar, opplegg for vaskemaskin og wc.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er misfarginger, avflassinger og hull etter tidligere montert utstyr

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav.

Misfargninger i fuger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbedring



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 0 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast under badekar.
Det er ikke mulig å se om mansjett er ført under klemring i sluk da denne er innsmurt i fugemasse el.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt har passert forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet bør påregnes oppgradert innen noe tid



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 0 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantskap, badekar, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har alder/bruksslitasje og en del småskader.

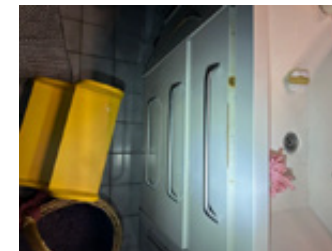
Badekar mangler inndeckingsplater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 0 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksvifte blir i følge eier skiftet i regi av brl

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 0 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



3.ETASJE > BAD

Generell

Bad har vinylbelegg på gulv, fliser og malt panel på vegger.

Malt panel i innvendig tak.

Innredet med servant, dusjhjørne og wc.

3.ETASJE > BAD

1 0 2 Overflater vegger og himling

Fliser på to vegger, malt panel på to vegger.

Malt panel i innvendig tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

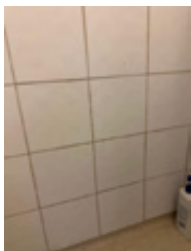
- Det er avvik:

Misfargninger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



3.ETASJE > BAD

1 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold er ikke iht krav.

Misfargninger i belegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbedring



3.ETASJE > BAD

1 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjonen, vinylbelegg er ført under klemring

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



3.ETASJE > BAD

1 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant, dusjhjørne og wc.
Normal alder/bruksslitasje

3.ETASJE > BAD

1 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg virker ikke

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

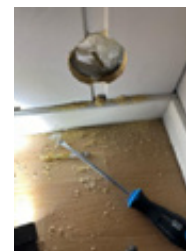
Ventilasjonsanlegg blir skiftet i regi av brl i 2024

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD

1 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i profilert heltre utførelse.
Laminat benkeplate med fliser over benk på enkelte vegger.
Integrert koketopp, stekeovn og kjøl/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Enkelte bruksmerker, men ingen vesentlige skader.
Kjøl/fryseskap har skader/mangler på skuffer/hyller.
Bemerkninger =TG2

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med utlufting.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bemerkes at forholdet skal utbedres i regi av borettslaget i 2024.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløpsrør

Plast avløpsrør.

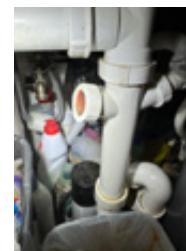
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.
Tilluft på stue og soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon er defekt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon skal skiftes i regi av brl i 2024

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereider er montert på bad i 3.etg.

Eldre bereder i benkeskap på kjøkken er frakoblet og ikke lengre i bruk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider er tilkoblet med stikkontakt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider bør tilkobles med fast tilkobling

Tilstandsrapport



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.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Anlegget er urørt i nåværende eiers tid.

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

Tilstandsrapport

Branntekniske 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.

Det er montert brannvarslere.

Ingen synlig brannslukkningsapparat

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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 m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3.Etasje	32	32	0	Gang, 2 Soverom, Bad	
2.Etasje	69	69	0	Entré / Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	
Sum	101	101	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Terrassedør

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer på soverom i 3.etg tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.11.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	46	338		0	6164.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skallestadveien 33 C

Hjemmelshaver

Skallestad Borettslag A/L

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKALLESTAD BORETTSLAG A/L	946514292			Eia Katrine Reichel, Eia Tommy Kim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.11.2023		Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann tekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverket eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet, har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Tilstandsrapportens avgrensninger

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

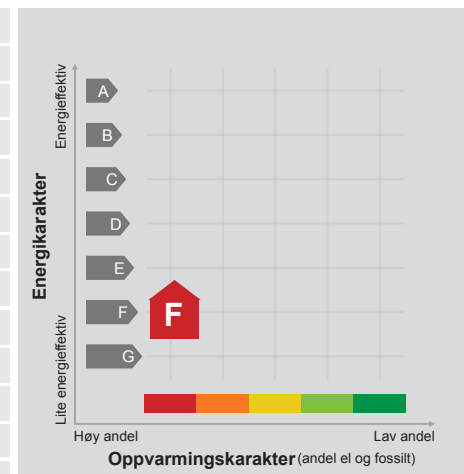
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skallestadveien 33C
Postnummer	3138
Sted	SKALLESTAD
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15104996
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	bd93d1fd-79fb-4ad1-9c00-7e33364c3925
Dato	14.12.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 22 642 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 108 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 667 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Annen/UKjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skallestadveien 33C
Postnummer: 3138
Sted: SKALLESTAD
Kommune: Færder
Bolignummer: H0201
Dato: 14.12.2023 16:03:49
Energimerkenummer: bd93d1fd-79fb-4ad1-9c00-7e33364c3925

Kommunennummer: 3811
Gårdsnummer: 46
Bruksnummer: 338
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 15104996

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Fremtind

Selger av boligen/ tomten

Fullt navn på selger 1

Katrine Reichel Eia

Fullt navn på selger 2

Tommy Kim Eia

Jeg vil gi korrekte opplysninger
som en del av min
opplysningsplikt

Eiendommen som selges

Adresse

Skallestadveien 33c

Postnummer

3138

Poststed

SKALLESTAD

Året og måneden du overtok
eiendommen

1.12.2016

Selges eiendommen som del av et
dødsbo?

Nei

Har du bodd i boligen de siste 12
månedene?

Ja

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Selges boligen med fullmakt?

Nei

Kjenner du boligen?

Ja

Utført arbeid

Vet du om det er gjort arbeid på bad
eller våtrom, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Både faglært og ufaglært

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

Nei

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva,
og når

Bytte av møbler.

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

Nei

Vet du om det er gjort endringer eller
reparasjoner på tak, fasade, pipe/
ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten av deg eller tidligere
eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeid med
drenering, enten av deg eller tidligere
eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeider på det
elektriske anlegget, enten av deg eller
tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort arbeid på vann
og avløp, enten av deg eller tidligere
eiere?

Ja

Hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva,
og når

Bytte av varmtvannsbereder i 2019

Vet du om boligen eller eiendommen
har blitt endret eller bygget ut etter
opprinnelig byggeår, enten av deg eller
tidligere eiere?

Nei

Vet du om det er gjort radonmåling på
eiendommen, enten av deg eller
tidligere eiere?

Nei

Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på
eiendommen som vanligvis bør gjøres
av faglærte?

Nei

Feil og mangler

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja

Beskriv nærmere

Dårlig fall mot sluket i badet i andre etg.

Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja

Beskriv nærmere

Pipen er innkledd på innsiden av stein. Var problem tidligere med dårlig trekk men blei bra etter pipe ble rensset.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Beskriv nærmere

Kondens/dugg på vinduene. De har blitt etterisolert etter en kontroll i sommer av fagperson, som BRL har vært i kontakt med da det blei byttet alle gummilister rundt vinduene.

Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja

Beskriv nærmere

Ja dør til badet oppe er vanskelig å lukke, men den har vært sånn siden vi flyttet inn i 2016. En liten sprekk i v.hjørne i stua nede. (men om det er setningsskade er vi usikker om)

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Ja

Beskriv nærmere

Ventilasjonsanlegget er ødelagt. det skal bli byttet av BRL i begynnelsen av 2024., Samtidig takstein skal byttes ut i løpet av 2024 .

Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

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

Ja

Beskriv nærmere

Hylle i kjøleskapsdør er ødelagt. Samtidig en skuff i fryseren er ødelagt. (integrrert kjøleskap.

Offentlige og private forhold

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv nærmere

Nødvendig vedlikehold. Fra januar øker husleien med 15% også ytterligere 10% fra 1.07.

Det er på grunn av nødvendig vedlikehold og økte kommunale avgifter.

bytte av takstein

bytte av ventilasjonsanlegg

Er det installert el-billader på eiendommen?

Nei

Vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?

Nei

Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?

Nei

Har eiendommen utleiedel?

Nei

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

Tilleggsopplysninger

Meglernes oppdragsnummer

2-23-0459

Utfylt dato

29.11.2023

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

Ja

Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signer og send til megler

En signatur er nok

Det er kun en av eierne som skal signere egenerklæringen.

Den som signerer gjør det da på vegne av alle eiere av eiendommen.

Jeg skjønner at jeg signerer på vegne av alle eiere



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3811 - 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	15104996	0	Tatt i bruk	Bolig	358	0	0	358

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6563413 Øst: 582230 System: EPSG:25832	Nei	4			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningsstatushistorikk	Dato	Registrerdatum
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 33A	46	338	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	Skallestadveien 33B	46	338	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	106	3	Kjøkken	1	2	Skallestadveien 33C	46	338	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1	2	Skallestadveien 33D	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:



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3811 - Færder kommune	46	338	0	0	Grunneiendom		Ja	6164,3	6234,9	1-Målebrev
Etablert dato Utgått Har aktive festegrunner Er seksjonert Antall seksjoner Sameiebrok Representasjonspunkt										
18.12.1992	Nei	Nei		Nei				Nord: 6563439,42 Øst: 582236,61 System: EPSG:25832		
FORRETNINGER										
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenheter	Arealendring				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			46/338	0				
Oppmålingsforretning/gre nsejustering	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				
15104996	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	358	0	358				
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser				
Skallestadveien	33	C		Nord: 6563413 Øst: 582230 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Torød Stemmekrets 2-HÅRKOLLEN Grunnkrets 505-HÅRKOLLEN Postnummerområde 3138-SKALLESTAD SKOLEKRETS 4-OSERØD				
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL										
Bruk av grunn	Referanser									

B-Bolig J-Journalnummer: 127/91
P-Målebrevsprotokoll: 70/86

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING					
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkingsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	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 matrikkelenheter.

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

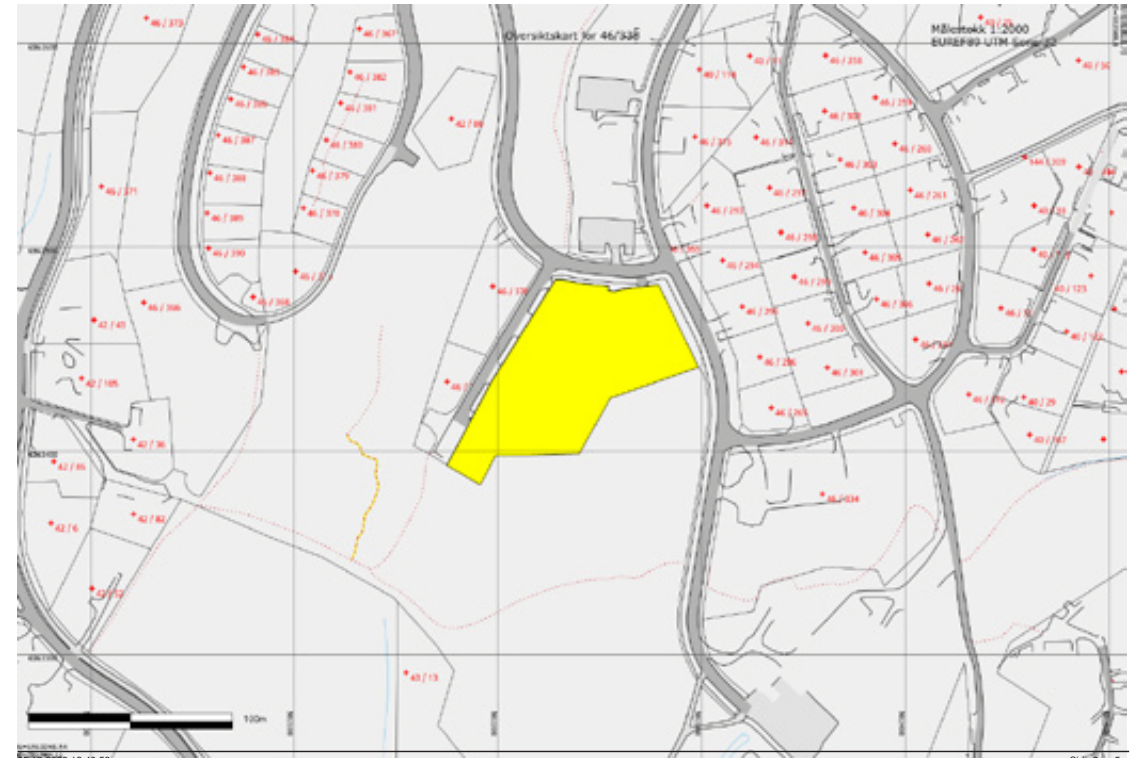
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3811 - 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.





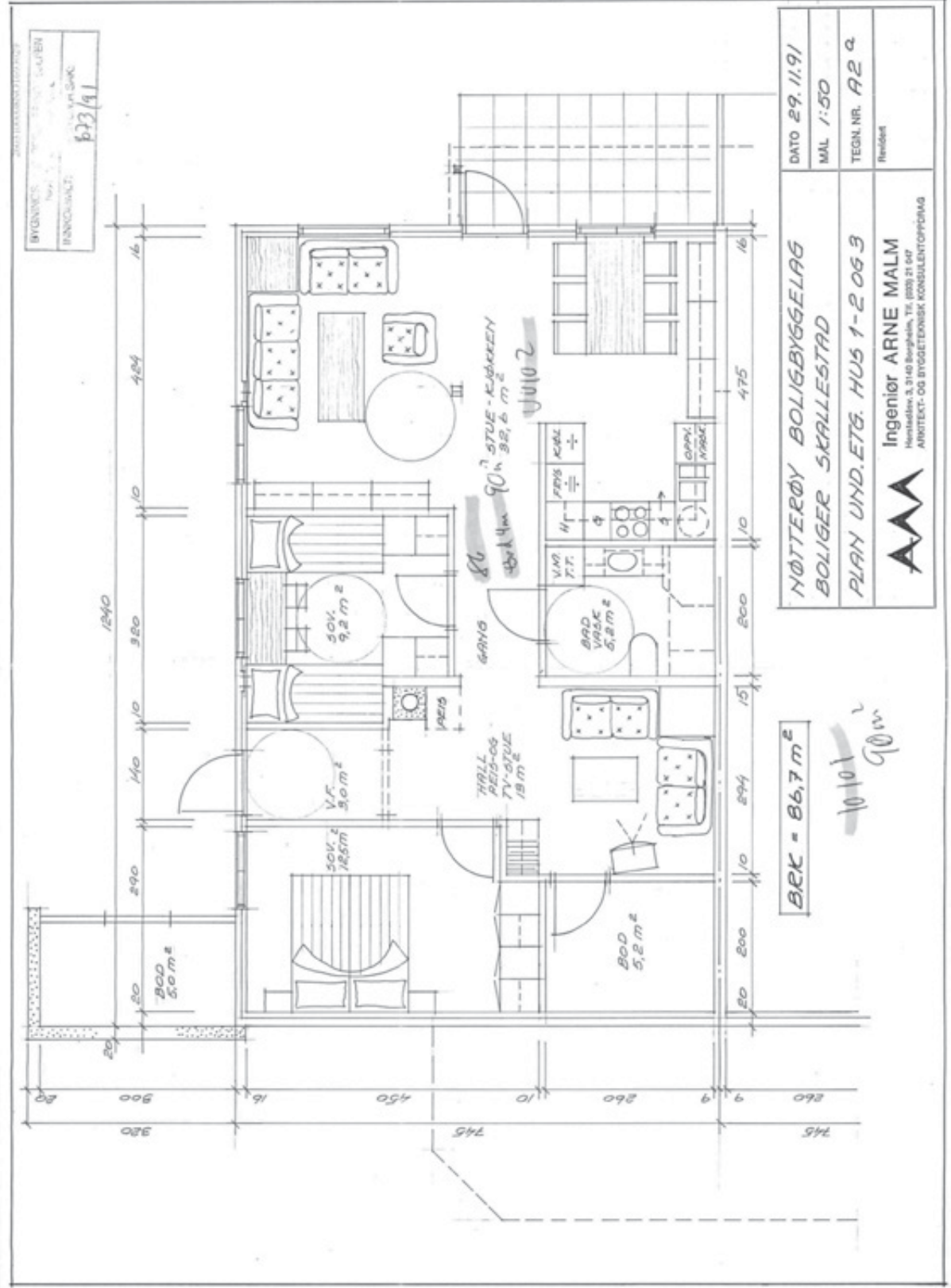
Areal og koordinater

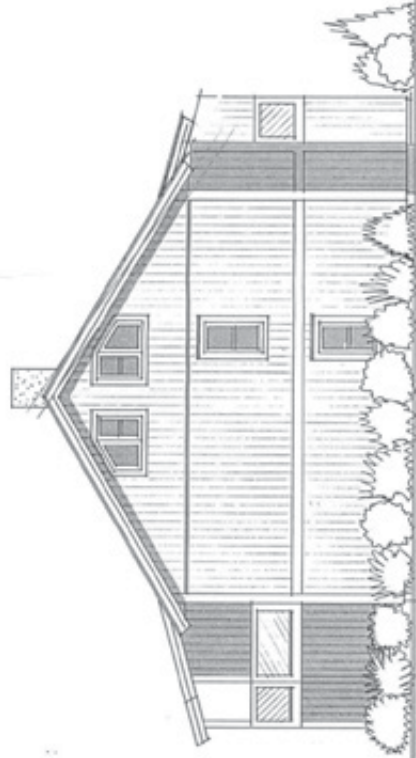
Areal: 6164,30 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6563439,42 Øst: 582236,61

Ytre avgrensning

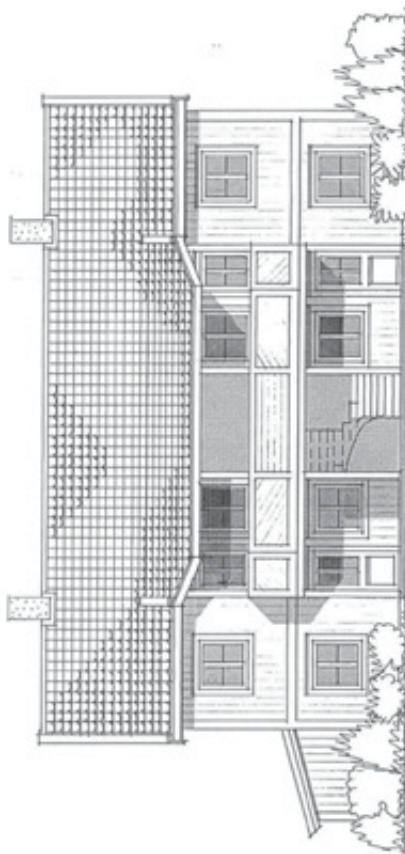
Grensepunkt/Grenselinje Løpenr	Merke nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst			
1	6563478,12	582256,91	Ikke spesifisert 4,16	Umerket Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic) 10
2	6563479,41	582260,86	Ikke spesifisert 5,41	Umerket Ikke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





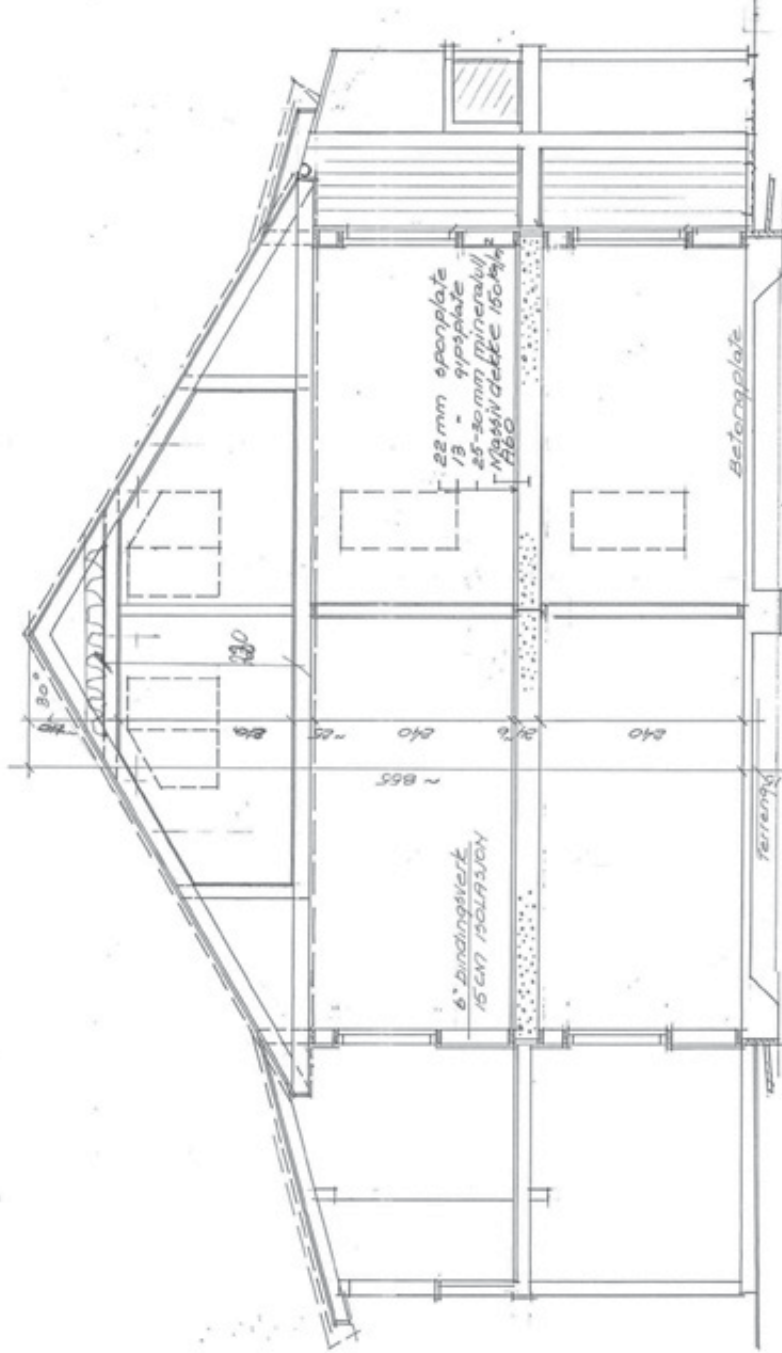
FASADE NORD nr. 1



FASADE ØST nr. 5

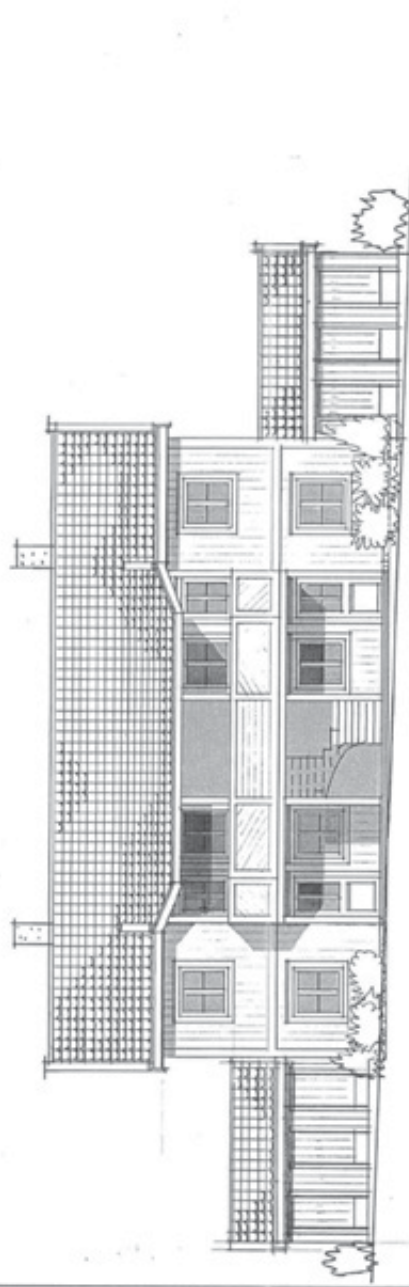
BYGGERETTIGHEDSBEVIS
 67361

NØTTERØY BOLIGBYGGELAG BOLIGER SKALLESTAD	DATE 30.10.91 MAL 1:100
FASADER HUS 4065	TEGN. NR. A12
AMM Ingeniør ARNE MALM Horsdalsv. 3, 3140 Borghavn, TE. (033) 21 047 ARKITEKT- OG BYGGETEKNIISK KONSULENTFORBAG	Revidert



BYGGERETTIGHEDSBEVIS
 67361

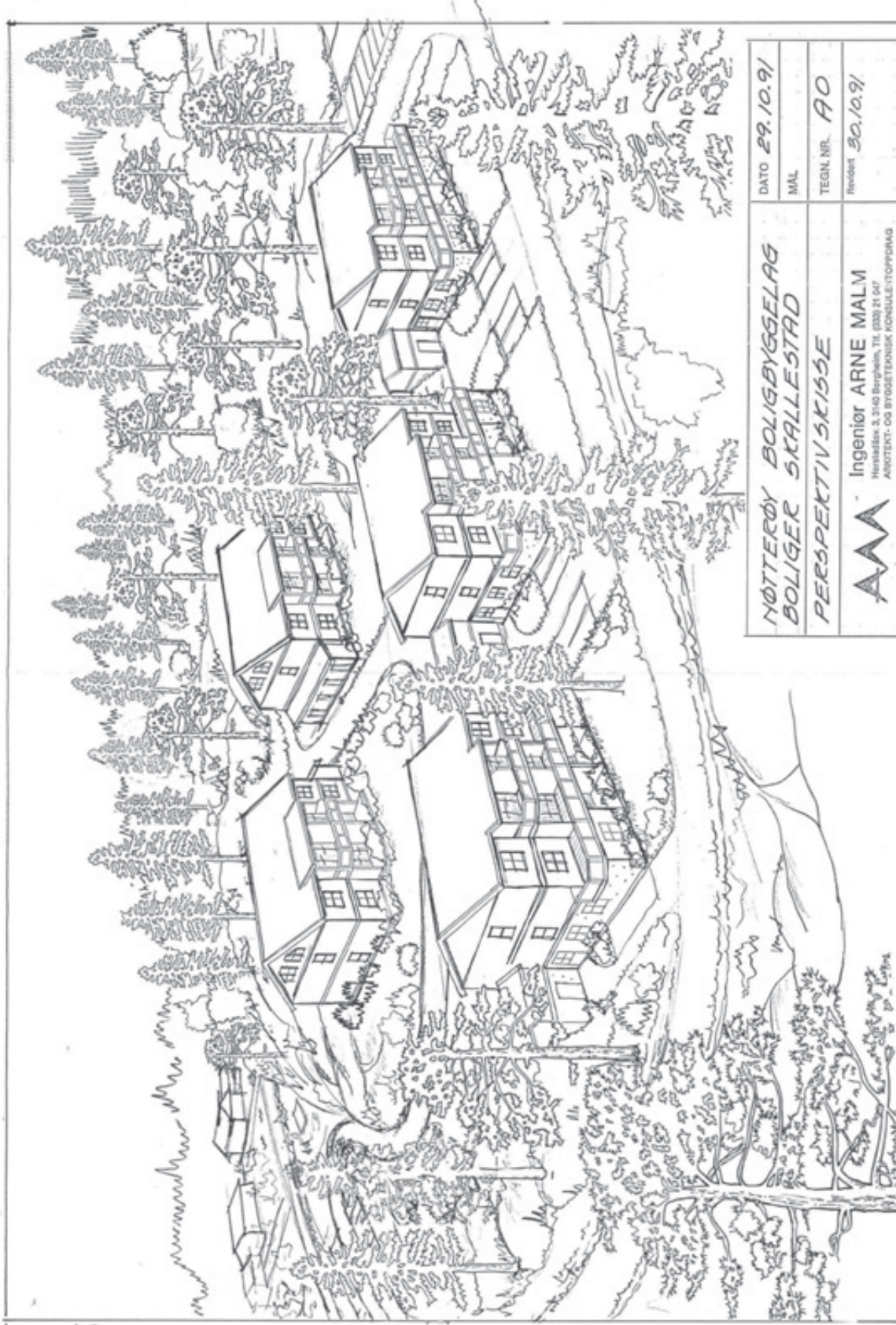
NØTTERØY BOLIGBYGGELAG BOLIGER SKALLESTAD	DATE 30.10.91 MAL 1:50
SNITT HUS 4065	TEGN. NR. A14
AMM Ingeniør ARNE MALM Horsdalsv. 3, 3140 Borghavn, TE. (033) 21 047 ARKITEKT- OG BYGGETEKNIISK KONSULENTFORBAG	Revidert



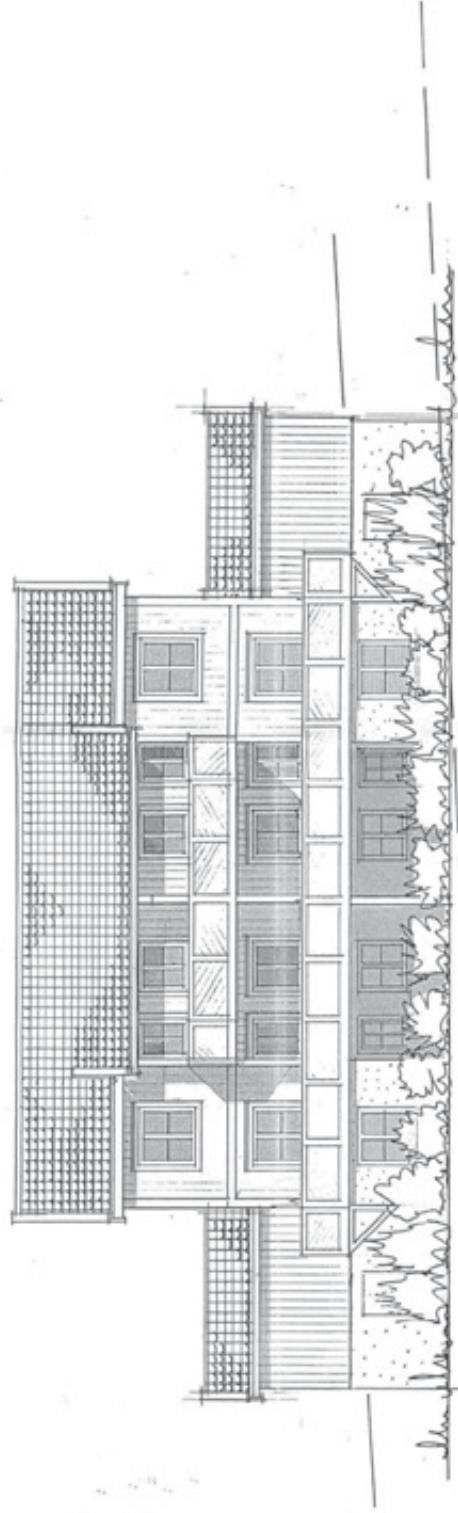
FASADE ØST

673/91

AMM Ingeniør ARNE MALM Herredsvej 3, 3140 Borghavn, Tlf. (033) 21 047 ARKITEKT- OG BYGGETEKNISSK KONSULENTFØRMRÅG	DATO 30.10.91
	MÅL 1:100
	TEGN. NR. A7 Revideret



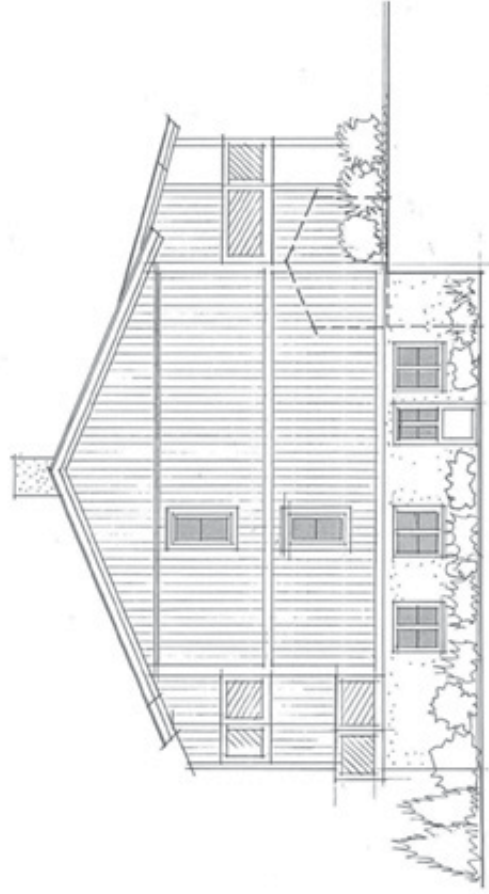
AMM Ingeniør ARNE MALM Herredsvej 3, 3140 Borghavn, Tlf. (033) 21 047 ARKITEKT- OG BYGGETEKNISSK KONSULENTFØRMRÅG	DATO 29.10.91
	MÅL
	TEGN. NR. A0 Revideret 30.10.91



FASADE MOT VEST

BYGNINGS- OG ANLÆGSREGULERING
 100-11000-11000000
 BYGNINGS- OG ANLÆGSREGULERING
 673/91

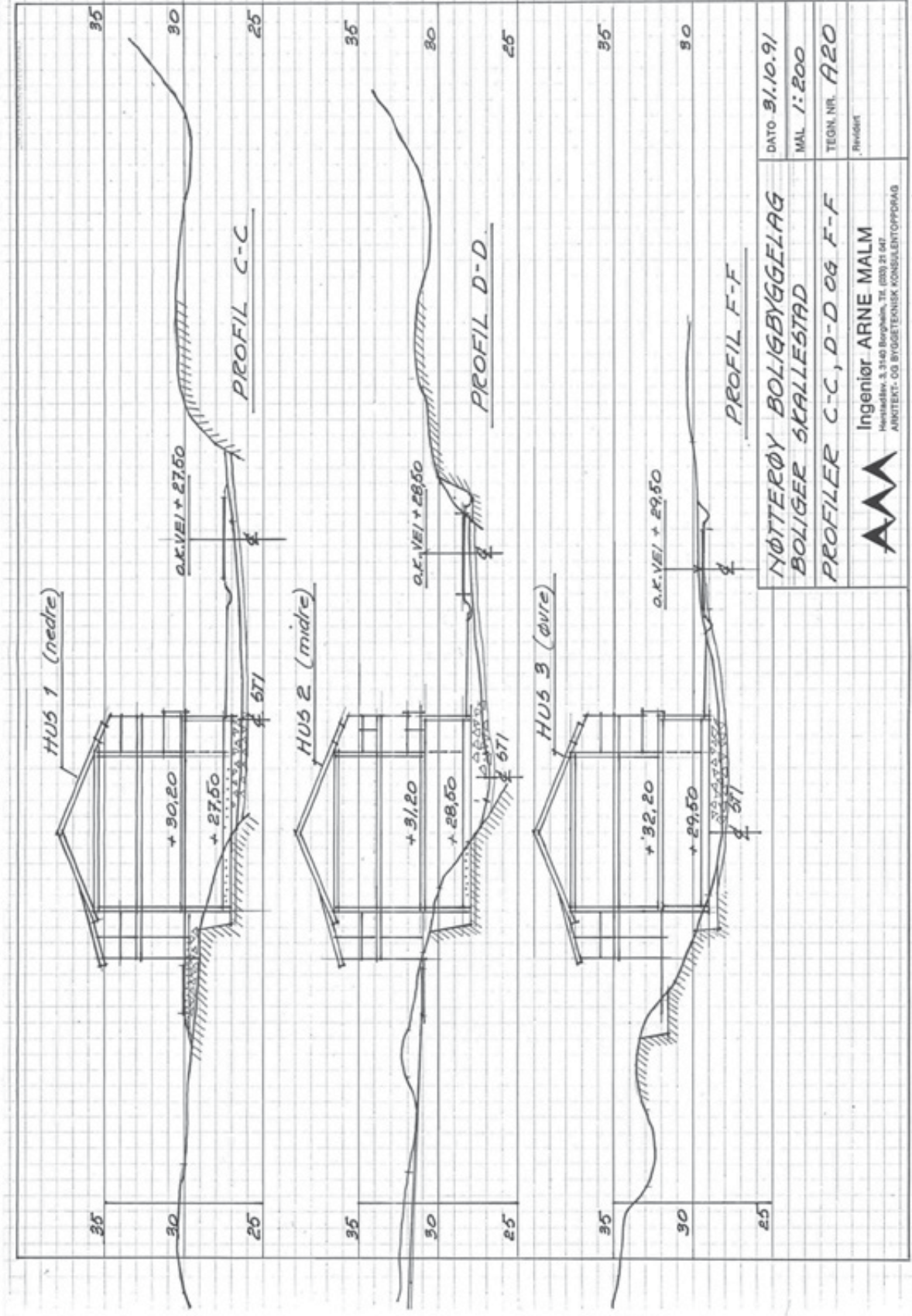
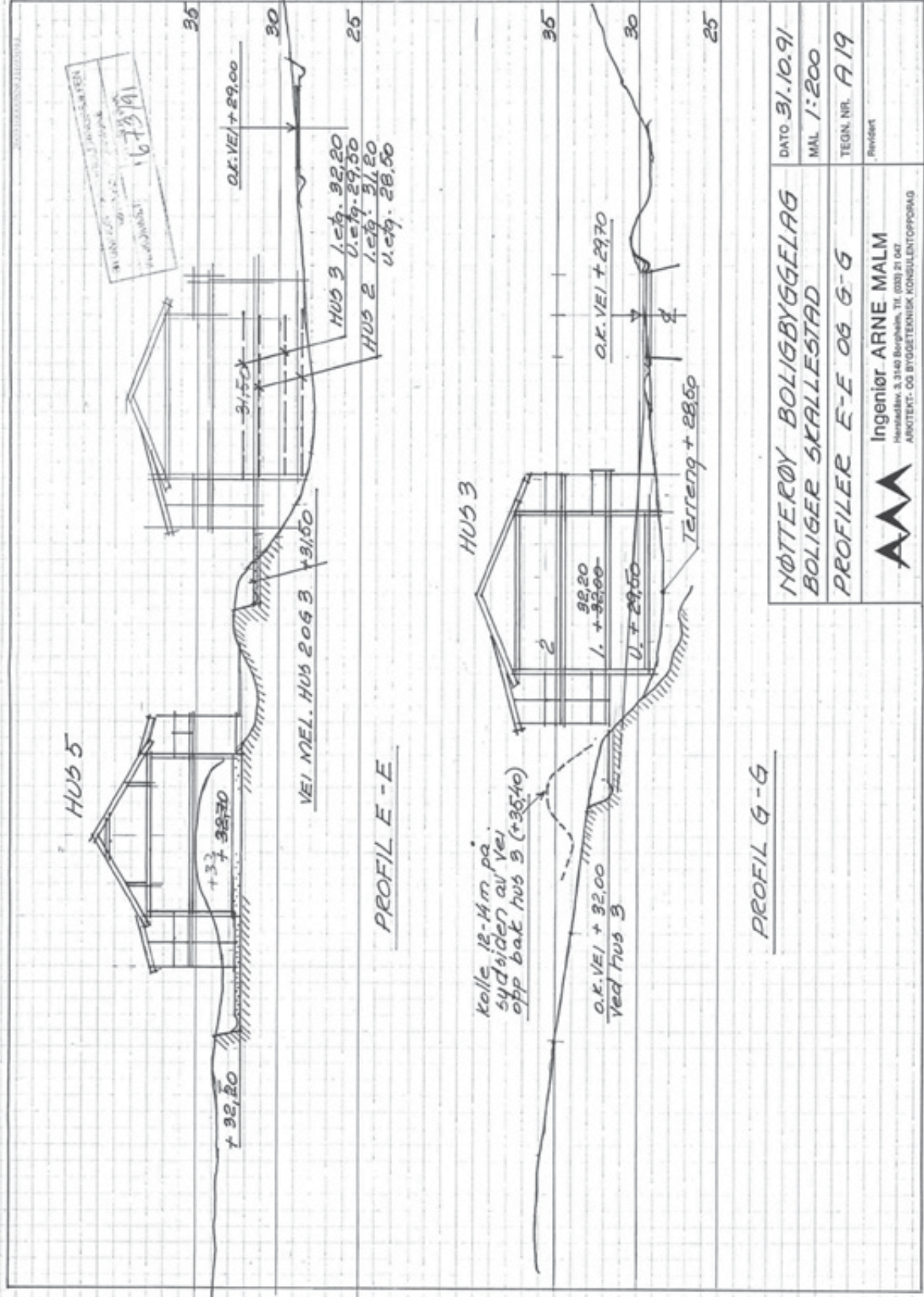
NØTTERØY BOLIGBYGGELAG BOLIGER SKALLESTAD	DATE 17.10.91
FASADE VEST, HUS 1, 2 OG 3	MAL 1:100
AAA Ingeniør ARNE MALM Hersadskv. 3, 3140 Borgeha, TEL (003) 21 047 ARKITEKT- OG BYGGETEKNISK KONSULENTFORPAG	TEGN. NR. A5 Revident



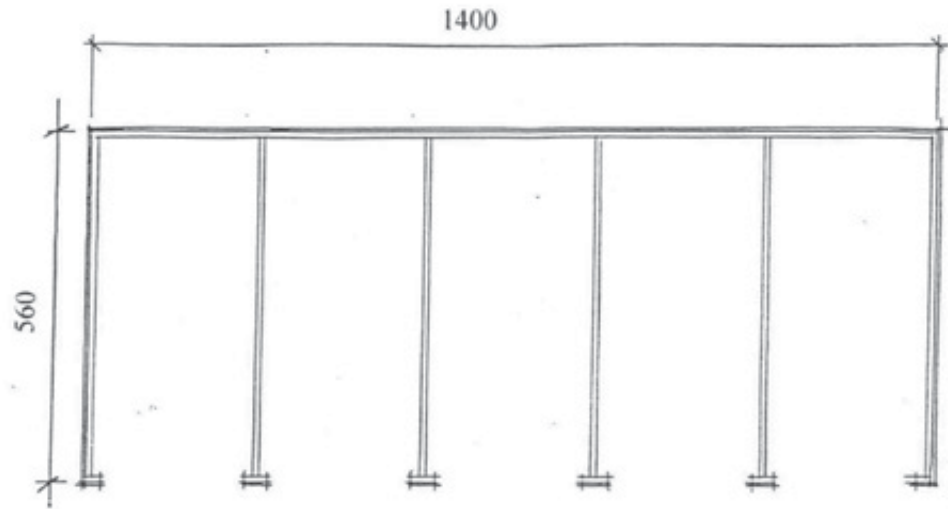
FASADE MOT SYD (NØRD)

BYGNINGS- OG ANLÆGSREGULERING
 100-11000-11000000
 BYGNINGS- OG ANLÆGSREGULERING
 673/91

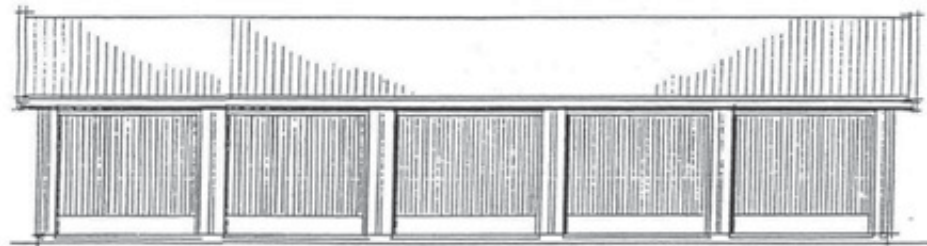
NØTTERØY BOLIGBYGGELAG BOLIGER SKALLESTAD	DATE 17.10.91
FASADE SYD HUS 1, 2 OG 3	MAL 1:100
AAA Ingeniør ARNE MALM Hersadskv. 3, 3140 Borgeha, TEL (003) 21 047 ARKITEKT- OG BYGGETEKNISK KONSULENTFORPAG	TEGN. NR. A6 Revident



2603100008NO1695723



PLAN

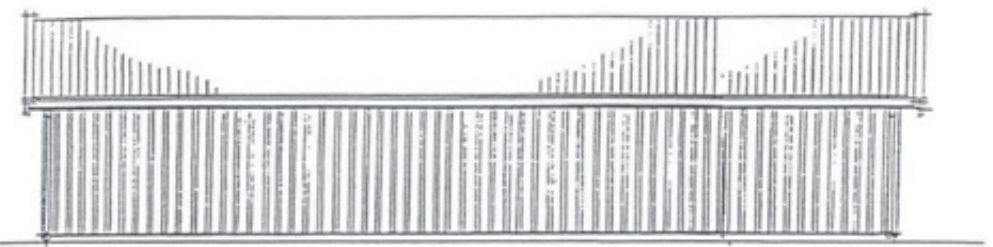


FRONTFASADE

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

Reutegning

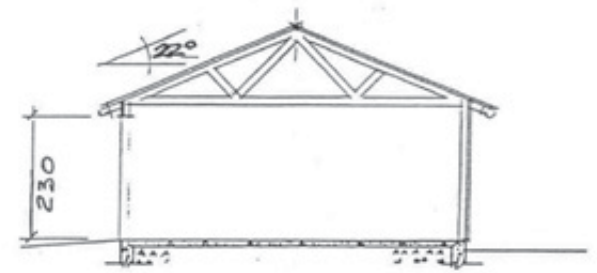
2603100008NO1695724



BAKFASE

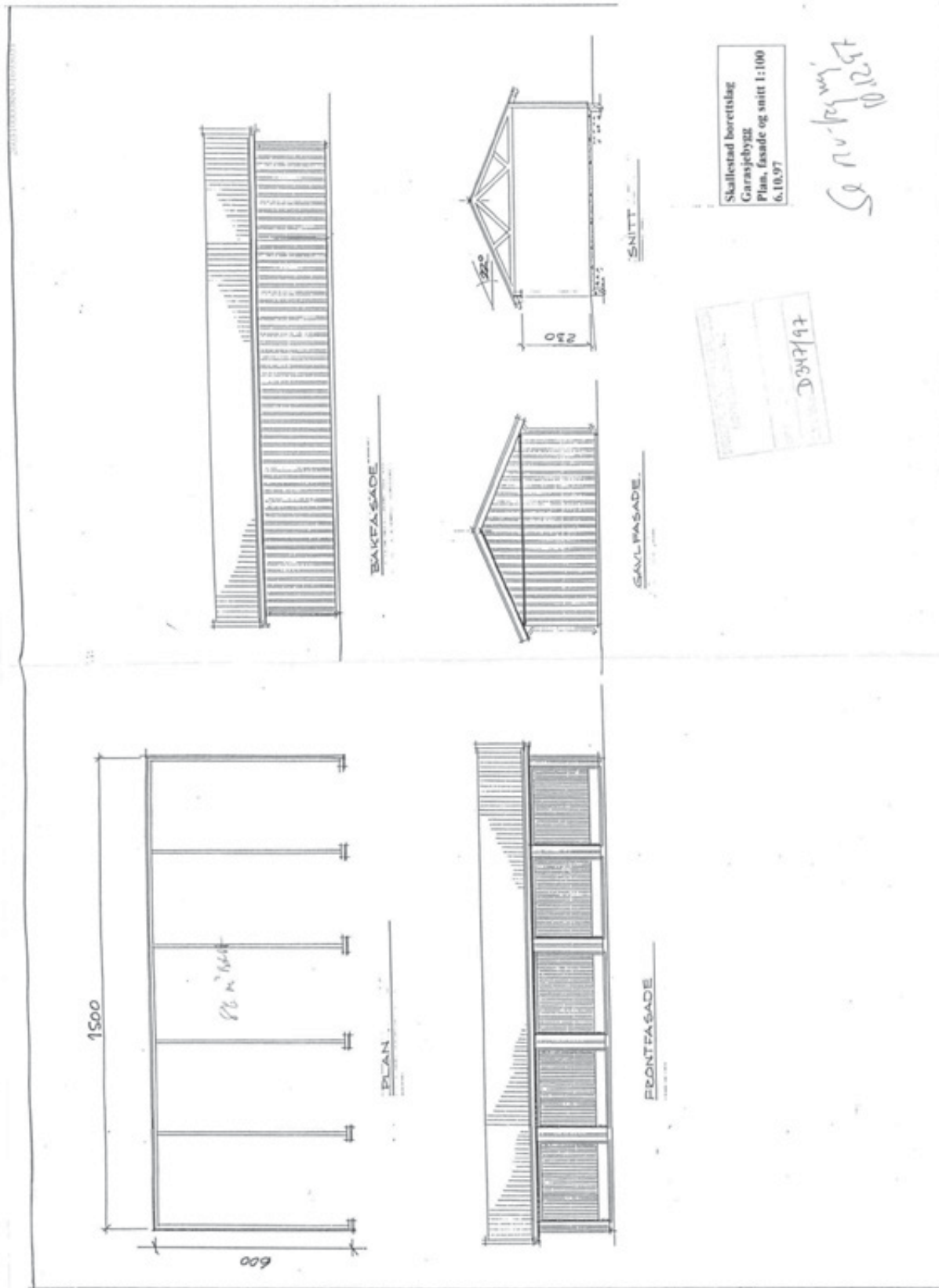


GAVLFASADE



SNITT

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



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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 12.12.2023

Gnr:	46	Bnr.:	38	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skallestadveien 33C						
Selger/Megler	Z eiendom AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Avløp	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>		
Slamavskiller?			Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?			Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:				

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/>	Kommunal vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Borettslaget/Sameiet har adkomst både via kommunal og privat vei			

Kommunale gebyrer:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	4998
Avløp	10111
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3615
Tillegg+/fradrag-	+70
Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	-542
Feiing	571
Merknad: Kommunale gebyr faktureres via sameiet/borettslag	

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 EIENDOMSFOESPØRSLER:

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.

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.

for hele bygget.

for følgende deler:

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

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



Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 11.12.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3811 Gårdsnr.: 46 Bruksnr.: 338

Adresse: Skallestadveien 33C, 3138 SKALLESTAD

Referanse: 202/3000118/2-23-0459 Skallestadveien 33C

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Kommentar

Det foreligger ikke ferdigattest i våre arkiver. Kun midlertidig brukstillatelse.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Færder kommune

Planstatus

MATRIKELHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3811 - 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 - Náværende	Kommuneplan (6.9.2023)	6164,01m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (6.9.2023)	6164,37m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplan (6.9.2023)	3054,73m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
--------	------------------------	-------------------	-------

Ja	3811 141	Hårkollen IV (22.4.1977)	6154,79m ²
----	----------	--------------------------	-----------------------

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

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?

Nei

PLANFORSLAG

Ekisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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, beplantning, 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 trafiksikker.
- E. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- F. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtektene for kommunen.



Feie og tilsynsopplysninger:

3811/46/338/0/0 Adresse: Skallestadveien 33C, 3138 SKALLESTAD

	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 15.03.16 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	17.10.22	X	

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

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Z Eiendom AS
v/Hazar Ahmed
Postboks 55, 3106 NØTTERØY
E-post: WM202_3000118@usermail.webmegler.no

7517385

3192/7 24.11.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.11.2023.

Boligselskap: 3192 Skallestad Borettslag
Organisasjonsnr: 946.514.292
Andelseier: Katrine Reichel Eia Tommy Kim Eia
Leieobjektnr: 7
Adresse: Skallestadveien 33 C, 3138 SKALLESTAD
Andelsnummer: 7
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 ferdiggattest/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 spesifisering, 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.
- Garasje følger leiligheten: Nei - 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.
- Parkering følger leiligheten: Nei - Borettslaget har ca. 23 parkeringsplasser ute, 16 av disse følger leilighet. Det betales ikke parkeringsleie.
- TV/Internett: Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Telenor som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.
- Det skal igangsettes større vedlikeholdsarbeider av ventilasjon og rehab av tak, våren 2024. Anbuds innhenting er igangsatt av OBOS Prosjekt AS. Prosjektet skal lånefinansiering og estimert til 7,5 mill.
- Fra 01.01.2024 øker felleskostnader med 15% og garasjeleie med + kr. 100,-
- Fra 01.07.2024 øker felleskostnader med 10%

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207705640	A	1.005.754,-	10 år 4 md.	12		Flyt	6,05%

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 6.262,- pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.921,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	134,-	1.738,-	17.486,-	51.514,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207705640	41.389,-	453,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 42.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2023

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 styregodkjenning 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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.215,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	7.769,-

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten endring av priser på våre tjenester med virkning fra 01.01.2024.

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 avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørskontor).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- o 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. Kr 7.769,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 avklarar 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 md. 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,-

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 annonseres 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 avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. 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 1250,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Stvregodkjenning

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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 7.769,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.769,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.215,-	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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

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: _____

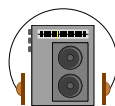
Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

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 etasje 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.

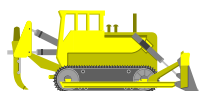


Husk å stenge vannet i utekranene og tømme slangene før frosten setter inn.

Fett eller kaffebrut 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.

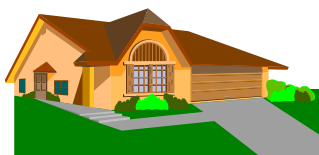


9. GARASJELEIE

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”



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(boret) 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 én 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 én 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) Nektet 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 én 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 eiendomsmedler 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. Boret 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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, sikringssskap 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, sikringssskap 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 én 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsfører 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreende 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.



Ekstraordinært årsmøte 2020

Skallestad Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. august - 3. september 2020

Heldigital ekstraordinært årsmøte 2020

Velkommen til Skallestad Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 26. august kl. 09:00 og lukker 3. september kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/3192/arsmote/2020-2>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skallestad Borettslag det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Skallestad Borettslag
Kenneth Røyset Andresen

Lilly Anne Eriksen

Jonas Haugen

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertal: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen i tillegg til møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Møteleder Kenneth G. Andresen, Gry Heidi Madsen og Ivar Georg Knudsen.

Forslag til vedtak

Gry Heidi Madsen, tlf 90090908

Ivar Georg Knudsen, tlf 92044200

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har etter tilbakemeldinger fra andelseierne følgende innstilling til styreleder og nytt styremedlem.

Styreleder: Lilly-Anne Eriksen (hun er styremedlem pr i dag og rykker opp)

Nytt styremedlem: Terje Skovly

Katrine Reichel Eia stiller også til valg som styreleder.

Informasjon om valget

Dersom styremedlem Lilly-Anne Eriksen rykker opp som styreleder, går Terje Skovly inn som styremedlem.

Dersom Katrine Reichel Eia velges som ny styreleder, blir nåværende styremedlem Lilly-Anne Eriksen sittende, og valg av Terje Skovly faller bort.

Det er viktig at man krysser av kun på en-1 styreleder, samt styremedlem.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lilly Anne Eriksen
- Katrine Reichel Eia

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Skovly

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.

Protokoll til årsmøte 2020 for Skallestad Borettslag

Organisasjonsnummer: 946514292

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 26. august kl. 09:00 til 3. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 16

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen i tillegg til møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Møteleder Kenneth G. Andresen, Gry Heidi Madsen og Ivar Georg Knudsen.

Vedtak

Gry Heidi Madsen, tlf 90090908

Ivar Georg Knudsen, tlf 92044200

Antall stemmer for vedtak: 15

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 2

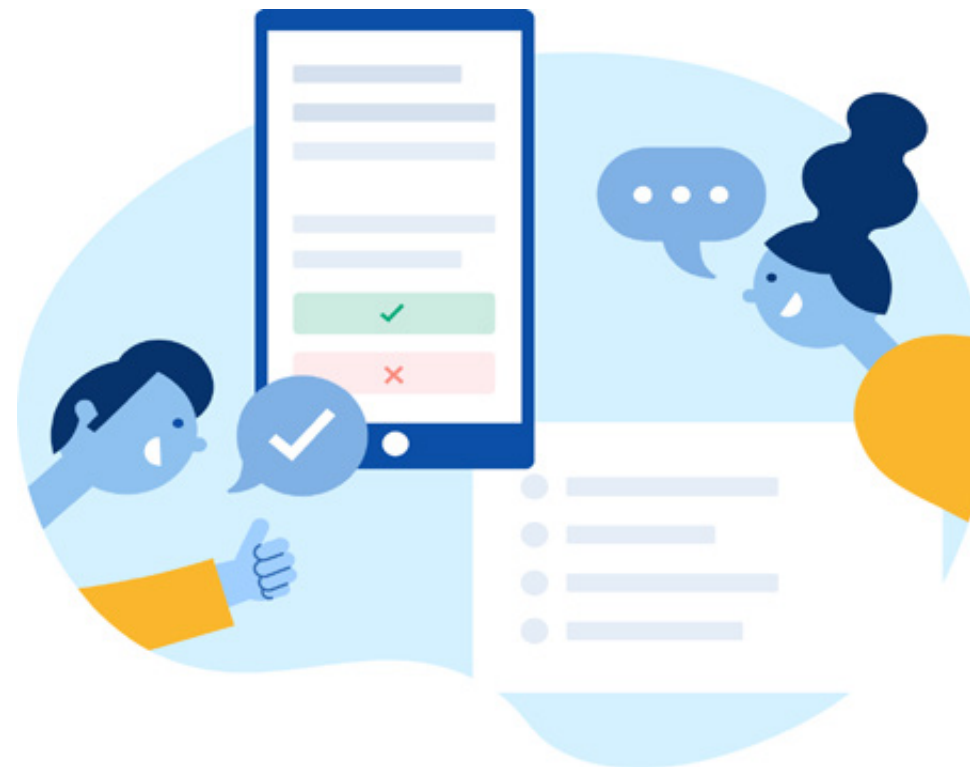
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Styreleder: Lilly Anne Eriksen

Styremedlem: Terje Skovly



Årsmøte 2023

Skallestad Borettslag

22. mars 2023



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. mars 2023 kl. 18:00, Oserød skole.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Beboermøte

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker Morten Lian Bakke som møteleder

Forslag til vedtak

Morten Lian Bakke 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 Morten Lian Bakke foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-258f40da-82df-44d4-8526-Oe4cdf9c3481.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Jørgensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry Heidi Madsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Isaksen
- Katrine Reichel Eia
- Kristin Varpe

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mona H Lesteberg
 - Simen Gallefoss
-

Sak 8

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:

- Katrine Reichel Eia
-

Sak 9

Beboermøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre ønsker dialog om følgende saker etter endt årsmøte:

- Parkeringsbestemmelser.

- Markiser.

- Låneopptak.

- Varmepumpe.

Styrets innstilling

Styret ønsker beboermøte etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Godkjent

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Marthinsen	Skallestadveien 27 C
Styremedlem	Hege Jørgensen	Skallestadveien 27 D
Styremedlem	Terje Skovly	Skallestadveien 35 B

Varamedlem	Katrine Reichel Eia	Skallestadveien 33 C
Varamedlem	Bjørn Isaksen	Skallestadveien 27 A
Varamedlem	Gry Heidi Madsen	Skallestadveien 31 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Heidi Marthinsen	Skallestadveien 27 C
----------	------------------	----------------------

Varadelegert	Katrine Reichel Eia	Skallestadveien 33 C
--------------	---------------------	----------------------

Valgkomiteen

Simen Gallefoss	Skallestadveien 29 F
Mona Hørven Lesteberg	Skallestadveien 31 D

Generelle opplysninger om Skallestad Borettslag

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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skallestad Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skallestad Borettslag.

Lån

Skallestad Borettslag har lån i OBOS-banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skallestad Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skallestad Borettslag.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2022Resultatregnskap for 2022Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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 avvirket.

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 avgjøre 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UOMIGH-EES3M-H42DT-06DZP-Q0SZC-PF7KA

Penneo Dokumentnøkkel: UOMIGH-EES3M-H42DT-06DZP-Q0SZC-PF7KA

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		628 161	475 751	628 161	396 340
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		566 196	953 084	650 887	583 237
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-797 878	-800 674	-801 000	-316 000
Innsk. øremerk. bankkto		-139	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-231 821	152 410	-150 113	267 237
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		396 340	628 162	478 048	663 577
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		566 135	743 720		
Kortsiktig gjeld		-169 795	-115 558		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		396 340	628 162		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 868 232	1 868 232	1 868 000	1 870 000
Andre inntekter	3	178	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 868 410	1 868 232	1 868 000	1 870 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 658	-36 658	-36 260	-36 660
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-5 436	-4 988	-5 200	-5 500
Forretningsførerhonorar		-112 450	-109 705	-112 448	-118 073
Konsulenthonorar	7	-3 225	0	-3 000	-3 500
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	8	-351 231	-165 201	-325 500	-330 500
Forsikringer		-95 118	-88 948	-92 505	-104 630
Kommunale avgifter	9	-365 739	-355 164	-385 000	-423 500
Energi/fyring		-16 637	-15 757	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 659	0	-116 600	-156 000
Andre driftskostnader	10	-44 906	-22 614	-13 400	-12 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 263 259	-879 235	-1 186 113	-1 286 763
DRIFTSRESULTAT		605 151	988 997	681 887	583 237
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 249	11	0	0
Finanskostnader	12	-42 204	-35 924	-31 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-38 955	-35 913	-31 000	0
ÅRSRESULTAT		566 196	953 084	650 887	583 237
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		566 196	953 084		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 228 386	14 228 386
Tomt		300 000	300 000
Miljøbankkonto, øremerket		28 013	0
SUM ANLEGGSMIDLER		14 556 399	14 528 386
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		147 361	0
Andre kortsiktige fordringer		0	11 738
Driftskonto OBOS-banken		215 665	331 767
Sparekonto OBOS-banken		203 109	400 215
SUM OMLØPSMIDLER		566 135	743 720
SUM EIENDELER		15 122 534	15 272 106
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		11 812 373	11 246 177
SUM EGENKAPITAL		11 814 973	11 248 777
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 251 892	2 049 770
Borettsinnskudd	15	1 858 000	1 858 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	27 874	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 137 766	3 907 770
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		106 066	0
Skyldige offentlige avgifter	17	403	403
Påløpte renter		615	725
Påløpte avdrag		59 850	59 861
Annen kortsiktig gjeld	18	2 860	54 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 795	115 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 122 534	15 272 106
Pantstillelse	19	15 516 000	15 516 000
Garantiansvar			

Færder, 9.3.2023
 Styret i Skallestad Borettslag

Heidi Marthinsen/s/ Hege Jørgensen/s/ Terje Skovly/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 826 232
Garasjeleie	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 868 232

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling	178
SUM ANDRE INNTEKTER	178

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 000
Påløpte feriepenge	-2 860
Arbeidsgiveravgift	-13 798
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 658

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 295, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
SUM KONSULENTHONORAR	-3 225

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-228 055
Drift/vedlikehold elektro	-16 498
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 630
Kostnader dugnader	-48
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-351 231

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-365 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-365 739

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 740
Driftsmateriell	-34 207
Andre fremmede tjenester	-322
Trykksaker	-1 314
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 311
Andre kostnader tillitsvalgte	-295
Andre kontorkostnader	-289
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 906

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	216
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 033
SUM FINANSINNTEKTER	3 249

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 483
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-35 721
SUM FINANSKOSTNADER	-42 204

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 1993	-11 970 000
Nedbetalt tidligere	11 072 261
Nedbetalt i år	718 189

-179 550

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2018	-1 432 000
Nedbetalt tidligere	279 969
Nedbetalt i år	79 689

-1 072 342

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 251 892****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig innskudd **-1 858 000****SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 858 000****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Avsetning bomiljøtiltak **-27 874****SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-27 874****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**Skyldig arbeidsgiveravgift **-403****SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-403****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Feriepenger **-2 860****SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-2 860****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 858 000
Pantelån	1 251 892
Påløpte avdrag	59 850
TOTALT	3 169 742

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 228 386
Tomt	300 000
TOTALT	14 528 386

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599237. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 3192 Selskapsnavn: Skallestad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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](mailto: oef@obos.no)

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

DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:
Skallestadveien 33C, 3138 Skallestad

OPPDRAG:
Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

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

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____ Klokkeslett: _____ ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

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

EVENTUELLE FORBEHOLD:

- Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.
- Jeg er forbruker
- Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

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

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

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato _____

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Hazar Ahmed

Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon 94 13 13 19

Epost hazar.ahmed@em1sorost.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy