

A photograph of a modern two-story apartment building. The building has a gabled roof with dark grey tiles and two black chimneys. The exterior walls are clad in horizontal siding, with the upper floor in a light beige color and the lower floor in a darker grey. A balcony with a light-colored wooden railing is attached to the second floor. In the foreground, there is a wooden pergola structure with string lights hanging from it. The ground is covered in snow, and a black car is parked on the right side. The background shows a line of trees under a clear blue sky.

aktiv.

Skallestadveien 25D, 3138 SKALLESTAD

**Andelsleilighet i 2. Etasje med
vestvendt balkong, nærhet til
idyllisk skjærgård og gode
solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

E-post andre.norrone.volla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 455 698,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 2 115 300,-
Felleskostn.: Kr 9 619,-
Selger: Vestfold Tingrett

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Tomtstr.: 5319.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 2
Andelsnr.: 24
Oppdragsnr.: 1312250075

Andelsleilighet i 2. Etasje med vestvendt balkong, nærhet til skole og bhg.

Velkommen til Skallestadveien 25D, beliggende i det attraktive området Hårkollen.

Leiligheten ligger i et familievennlig nabolag med kort avstand til både barnehager og skoler, samt gode offentlige transportmuligheter.

Området byr på nærhet til naturen med turmuligheter og en trygg atmosfære, perfekt for etablerere og godt voksne.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, loft samt innvendig bod i tilknytning til kjøkkenet. Balkongen på 6 m² er vestvendt og har utgang fra stuen, ideell for solrike dager.

Utvendig bod i felles rekke på 5 m² og egen parkering på felles parkeringsplass. Leiligheten har en varmepumpe fra 2019 og termostatstyrte varmekabler på badet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	47
Tilstandsrapport	50
Nabolagsprofil	87
Andre vedlegg	92
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 6 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Areal 2. etg.

Gang: 5,8 m²

Soverom 1: 6,5 m²

Soverom 2: 10,4 m²

Bad/vaskerom: 4,1 m²

Stue/kjøkken: 23,4 m²

Bod: 2,6 m²

Bod i felles rekke

Boden var låst ved befaring. Areal er målt fra utsiden og derfor er ikke nøyaktig oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5319.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en privat vestvendt balkong med gode solforhold og god plass til møblement. På fellestomten er det pent opparbeidet med gress, planter og trær. Det er en felles parkeringsplass og boder.

Tomten er en felles eiet pent opparbeidet tomt som tilhører borettslaget. Uteområdene er velstelte og innbydende, med gressplener som gir flotte leke- og oppholdsarealer, samt beplantning, trær og prydbusker som skaper et grønt og trivelig bomiljø. Gårdsplassen er asfaltert og gir enkel adkomst til boligene året rundt. Det medfølger parkeringsplass, slik at man alltid har en forutsigbar og trygg parkeringsløsning like ved boligen.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre da tomten ikke er oppmålt. Informasjon er hentet fra eiendomsinformasjon fra Færder kommune og er et beregnet areal.

Oppgitt areal er 5 332,7 kvm. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen

Beliggenhet

Skallestadveien 25D ligger i et attraktivt område med nærhet til Arås båthavn, som gir suverene utfartsmuligheter rett ut i idylliske Bjerkøysundet og til en fantastisk skjærgård.

For familier med barn er området spesielt gunstig, med flere skoler og barnehager i nærheten. Oserød barneskole og Hårkollen barnehage ligger i gåavstand fra eiendommen, mens Borgheim ungdomsskole og Nøtterøy videregående skole er lett tilgjengelig med skolebuss. Steinerskolen ligger ca. 8 minutters kjøretur unna.

Offentlig transport er godt dekket med Skallestad bussholdeplass kun 4 minutters gange fra eiendommen, hvor linjene 112, 113B og N113 passerer. Tønsberg stasjon, som ligger 16 minutter unna, gir videre forbindelser med linjene RE11 og RX11.

Dagligvarehandelen er praktisk med Meny Nøtterøy kun 4 minutters gange fra eiendommen, og Kiwi Hjem seng 5 minutter unna med bil. For ytterligere shoppingmuligheter er Bellevuesenteret og Apotek 1 Teie torg tilgjengelig innen 10 minutters kjøring.

Området er også ideelt for friluftsliv med nærhet til skog og mark, og det er vurdert som svært trygt med lite støynivå. Dette gjør Skallestadveien 25D til et perfekt sted for både familier og godt voksne som ønsker en rolig og naturskjønn beliggenhet.

Adkomst

For å komme til eiendommen Skallestadveien 25D, kan man benytte offentlig transport.

Nærmeste bussholdeplass er Skallestad, som ligger 0.3 km fra eiendommen, og det tar omtrent 4 minutter å gå dit.

Fra Tønsberg stasjon, som ligger 8.5 km unna, kan man ta tog og deretter buss for å nå eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Hårkollen barnehage - 7 min gange

Oserød barnehage - 10 min gange

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) - 7 min kjøring

Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) - 12 min kjøring

Sport og trening

Oserød skole - 5 min gange

Ballspill

0.4 km

Hårkollhallen - 7 min gange

Aktivitetshall

0.6 km

ENERGY Fitness Borgheim - 6 min kjøring

EVO Nøtterøy - 10 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Oserød.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Skallestad, som ligger 0.3 km fra eiendommen, og det tar omtrent 4 minutter å gå dit.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft: Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Loftet er isolert med 200 mm mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og gavler. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Dører: Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Delvis overbygget balkong på 6 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 91 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 2.

Pipe og ildsted: Det er ikke montert ildsted leiligheten.

2-løps elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Sotluke er plassert i stue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er ingen musesperre i nedre kant av kledningsbord på balkongen.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Det bør monteres musesperre i nedre kant av kledningsbord på balkongen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende musesperre kan føre til økt risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan medføre skader på bygningen og redusert bocomfort.

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er synlig punktering av dampspærre rundt rørgjennomføringer til loft.

Konsekvens/tiltak: Punkteringer i dampspærren rundt rørgjennomføringer på loftet bør utbedres for å sikre dampspærrens funksjon og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Vinduer

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og det er noe værslitt treverk på enkelte vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Vinduer fungerer, men har behov for utvendig vedlikehold og noe justering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Dører

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Noe utvendig værslitt treverk på balkongdør og inngangsdøren subber i terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Dører fungerer, men har behov for utvendig vedlikehold og noe justering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Det er værslitte terrassebord og toppbord.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Balkongen har behov for vedlikehold på terrassebord og toppbord.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Overflater - 2

Det er påvist enkelte mindre skader og slitasje på overflater som skade på gulvlist i stue, slitte dørlister, og manglende terskel til bod.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

11 mm innenfor 2 m i stue.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er skjevheter i døren til soverom 2, slik at døren tar i karmen og subber mot gulvet, noe slitte karmen og håndtaket til baderomsdøren er løst.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør justeres/utbedres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert svelling på siden av innredningen. Dusjdørene er slitte, og et skyvehjul i toppen er ikke festet.

Konsekvens/tiltak: Fuktsvellingen vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Manglende skyvehjul på dusjdør bør utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkenkranen er noe løs, har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Fuktsveller i bunn av skapfronter under vaskekummen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

Fuktsvelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet levetid, mangler deksel til lyspære, og har svekket avtrekksfunksjon på grunn av manglende rens og vedlikehold av filter.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres deksel til lyspæren og filteret bør renses for å gjenopprette avtrekksfunksjonen.

Ventilatoren bør vurderes for utskifting da den har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert luftkvalitet.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ingen dokumentert service av varmepumpen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre korrekt og energieffektiv drift. Manglende service kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Elektrisk anlegg

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar: Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG3

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Dusjsone med tett bunnskinne. Utenfor dusj er det gjort målinger som viser at det ikke er fall til sluk (7 mm motfall mot toalett).

I dusjsonen er det for svakt fall fra vegger mot sluk.

Det er ukjent om det er oppkant av membran bak dørterskel. Tilnærmet flatt fra topp slukrist ved vaskemaskin til gulvflis ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avvik må det etableres tilstrekkelig fall mot sluk både i og utenfor dusjsonen for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Motfall og svakt

fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet.

Det bør også avklares om det er oppkant på membran bak dørterskel, da fravær av dette kan medføre økt fare for vanninntrengning i tilstøtende rom.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av fallforhold. Ytterligere kostnader vil påløpe dersom full rehabilitering av våtrommet er nødvendig.

Varmtvannstank

Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannstanken må skiftes ut, da defekt tank ikke kan repareres på en forsvarlig måte.

Manglende varmtvann gir redusert bokomfort og begrenset bruk av våtrom og kjøkkenfunksjoner til tanken er erstattet.

Utstyr for varsling og slukking av brann

TGIU

Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted leiligheten.

2-løps elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Sotluke er plassert i stue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad, veggmonterte panelovner og varmepumpe i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Verditakst

Kr 1 650 000

Innhold

BRA-i 58 kvm: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

Bod i felles rekke:

BRA-e 5 kvm: Bod

Inngangspartiet er overbygget og delt med nabo, og har trappeadkomst som gir en lun og praktisk tilkomst til boligen uansett vær.

Fra gangen har du direkte tilgang til boligens kombinerte bad- og vaskerom, utstyrt for en enkel og funksjonell hverdag og til leilighetens to soverom. Loftsluke til kaldloft for ekstra lagringsplass finnes på hovedsoverommet.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er leilighetens hjerte. Her får du en sosial og luftig sone med naturlige inndelinger for både sofagruppe og spisebord. Rommet har gode vindusflater som slipper inn dagslys og bidrar til en varm og hyggelig atmosfære samt at det er montert varmepumpe. Fra stuen har du utgang til en trivelig balkong på 6 kvm.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er flislagt mellom benk og overskap. Kjøkkenkranen er noe løs og det er fuktsveller i bunn av skapfronter under vaskekummen. Det er montert waterguard under kjøkkenbenken. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilatoren mangler deksel til lyspære og har svekket avtrekksfunksjon. Det er frittstående hvitevarer med plass til kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad fra byggeår med fliser på vegg og malte takessplater i himling. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er varierende fall på gulvet. Utenfor dusj er det målt motfall mot toalett, og i dusjsonen er det for svakt fall mot sluk. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med vegger og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert svelling på siden av innredningen. Dusjdørene er slitte, og et skyvehjul i toppen er ikke festet. Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk. Rommet har mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvene har laminat. Det ble lagt nytt laminatgulv i 2022.

Vegger: Veggene har malte panelplater.

Himling: Taket har malte takessplater.

Vedlikehold: Det er påvist enkelte mindre skader og slitasje på overflater som skade på gulvlist i stue, slitte dørlister, og manglende terskel til bod.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør).

Rørfordelerskap er plassert på bad. Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

- Avløpsrør: Innvendig avløp er av plast.

- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduskarmer. Det er mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken som styres fra kjøkkenventilator.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2004 er plassert under kjøkkenbenk. Det er opplyst om at varmtvannstanken er defekt.

- Oppvarming: Leiligheten varmes opp av strøm, med termostatstyrte varmekabler på bad, veggmonterte panelovner og en luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2019. Det har

ikke vært avholdt service på varmepumpen de senere år.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. I dette tilfellet medfølger komfyr.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Lagt nytt laminatgulv i 2022 på egeninnsats av tidligere eier.

2019:

- Luft til luft varmepumpe i stue fra 2019.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- monterte opp en ny trampoline på lekeplassen.
- Elektrisk Firma Per Johansen utbedret jordings feil.
- Det ble kjøpt inn nye postkasser/navneskilt.
- Torkel Bygg tok seg av monteringen av disse.
- Fasadeendring - ny boddør

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Canal Digital som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

Parkering

Skallestadgrenda Borettslag har tre store parkeringsplasser som er tilgjengelige for beboere og besøkende. Det er biloppstillingsplass til alle de 24 leilighetene, og det betales ikke parkeringsleie.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 86927244

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad, veggmonterte panelovner og varmepumpe i stue. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2019. Varmtvannsberederen er defekt.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 650 000

Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

455 698 (Andel av fellesgjeld)

2 105 698 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 602 (Omkostninger totalt)

2 115 300 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 741 938 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 967 750 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførerhonorar, bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi/ fyring i fellesarealer, Tv/Internett, renter/ avdrag fellesgjeld, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

- Totalbeløp felleskostnader: 9 619 kr pr. md. fra og med mars 2026.
- Finanskostnad: 4 910 kr pr. md.
- Felleskostnad: 4 708 kr pr. md (regulert opp med 10% 1.1.26).
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 619

Andel Fellesgjeld

Kr 455 698

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.12.2025

Andel fellesformue

Kr 15 284

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skallestadgrenda Borettslag

Organisasjonsnummer

986455078

Andelsnummer

24

Om borettslaget

SKALLESTADGRENDEN BORETTSLAG i Tønsberg kommune består av 24 andelsleiligheter. Selskapets forretningsfører er OBOS, og organisasjonsnummeret er 986455078. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/3203>.

Pågående saker:

- Arbeidet med å fjerne grønske/mose på inngangspartier, asfalten og trappeoppgangene skal utføres våren 2025.
- Styret har gjennomført innkjøp og montering av nye postkasser/navneskilt.
- Elektrisk Firma Per Johansen har utbedret jordingsfeil.
- En ny trampoline er montert på lekeplassen.
- Stien fra lekeplassen er blitt ryddet og klippet, og det planlegges å sette opp en benk til våren.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Det er pliktig medlemskap i OBOS. Innmeldingsavgift koster kr 500 pr person.

Innbo- og løsøreforsikring dekkes ikke av borettslagets forsikring og må tegnes av den enkelte.

Boligselskapet har bygningsforsikring.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 1495162 7, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08-12-2025: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 08-12-2025: kr 10163512.00
Andel av saldo: kr 414698.85
(siste termin 01-07-2035)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98207598089, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08-12-2025: 5.50% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 08-12-2025: kr 866436.00
Andel av saldo: kr 35357.33
(siste termin 30-12-2031)
Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 98207983330, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-12-2025: 5.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 08-12-2025: kr 129658.00

Andel av saldo: kr 5642.15

(siste termin 30-10-2031)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (842 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (908 146,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Arbeid med fjerning av grønske/mose på inngangspartier, asfalt og trappeopp ganger skal utføres våren 2025.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie

andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med hund/ katt (Husdyr). I så fall må det søkes styret i boligselskapet før anskaffelse. Styret kan vedta at dyrehold tillates på særskilte grunnlag.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- (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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 2 i Færder kommune. Andelsnr. 24 i Skallestadgrenda Borettslag med orgnr. 986455078

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.1.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.2005.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Borettslagets interne gangveier.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan 141-E1 - Vest for Skallestadveien og 2011003 -

Roppestadkollen. Eiendommen er regulert til konsentrert bebyggelse, privat parkering kombinert med privat atkomst til ny og eksisterende bebyggelse, jordbruk, offentlig trafikkområde, boligbebyggelse, kjøreveg og annen veggrunn - teknisk anlegg.. Følger kommuneplan vedtatt 06.09.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare (H310) i henhold til kommuneplanen, og hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730) i henhold til reguleringsplan.

Forklaring H310: Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/ 2019.

Forklaring H730: Nøtterøy middelalderkirke og -kirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredede kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Plan med bestemmelser og retningslinjer kan sees hos megler. Plankart følger vedlagt i salgsoppgaven. For reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen direkte.

Det eksisterer ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsloven.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner

seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal

ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Etter rettskraftig stadfestelse, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

andre.norrone.volla@aktiv.no

Tlf: 480 07 311

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

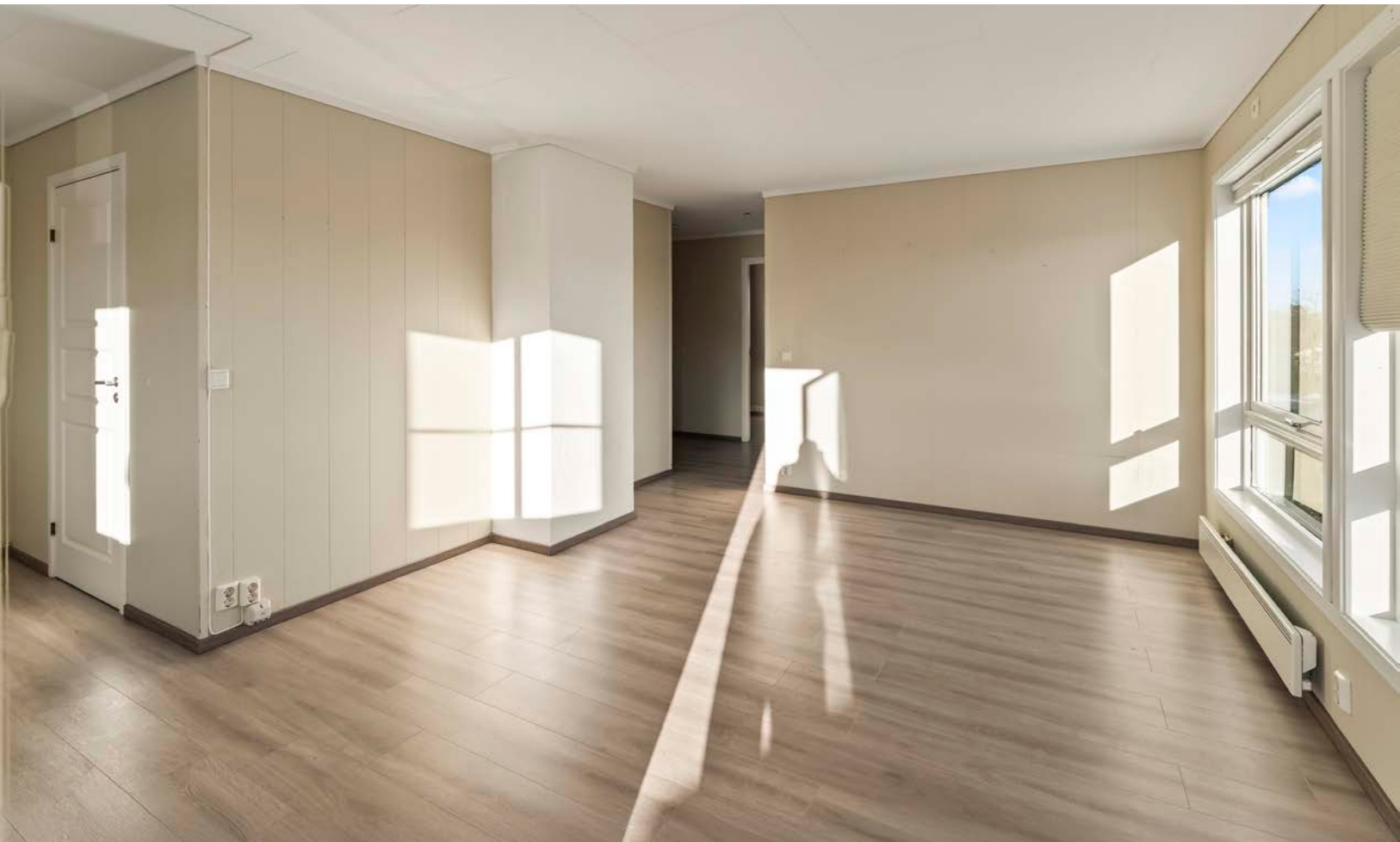
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

10.02.2026

























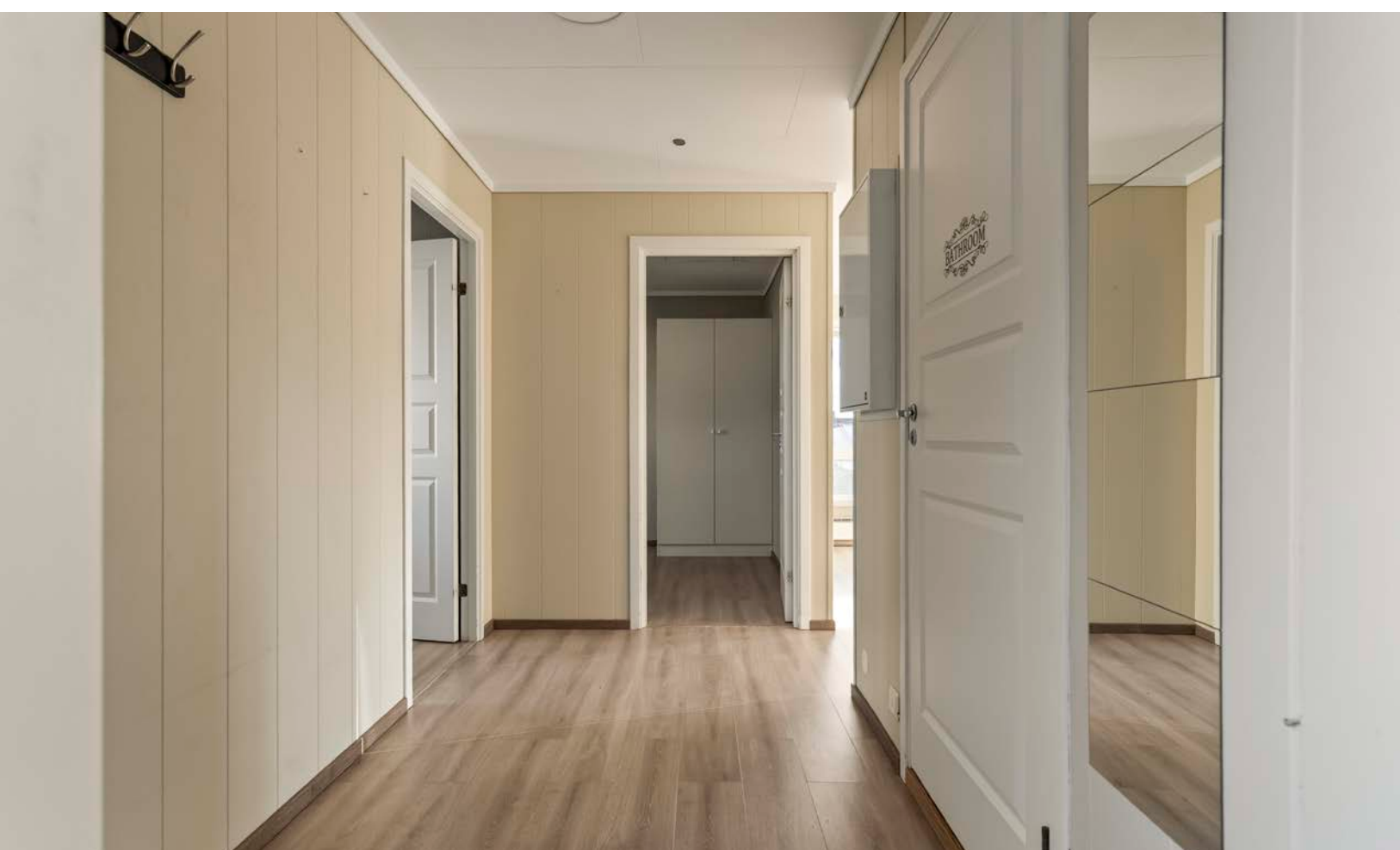








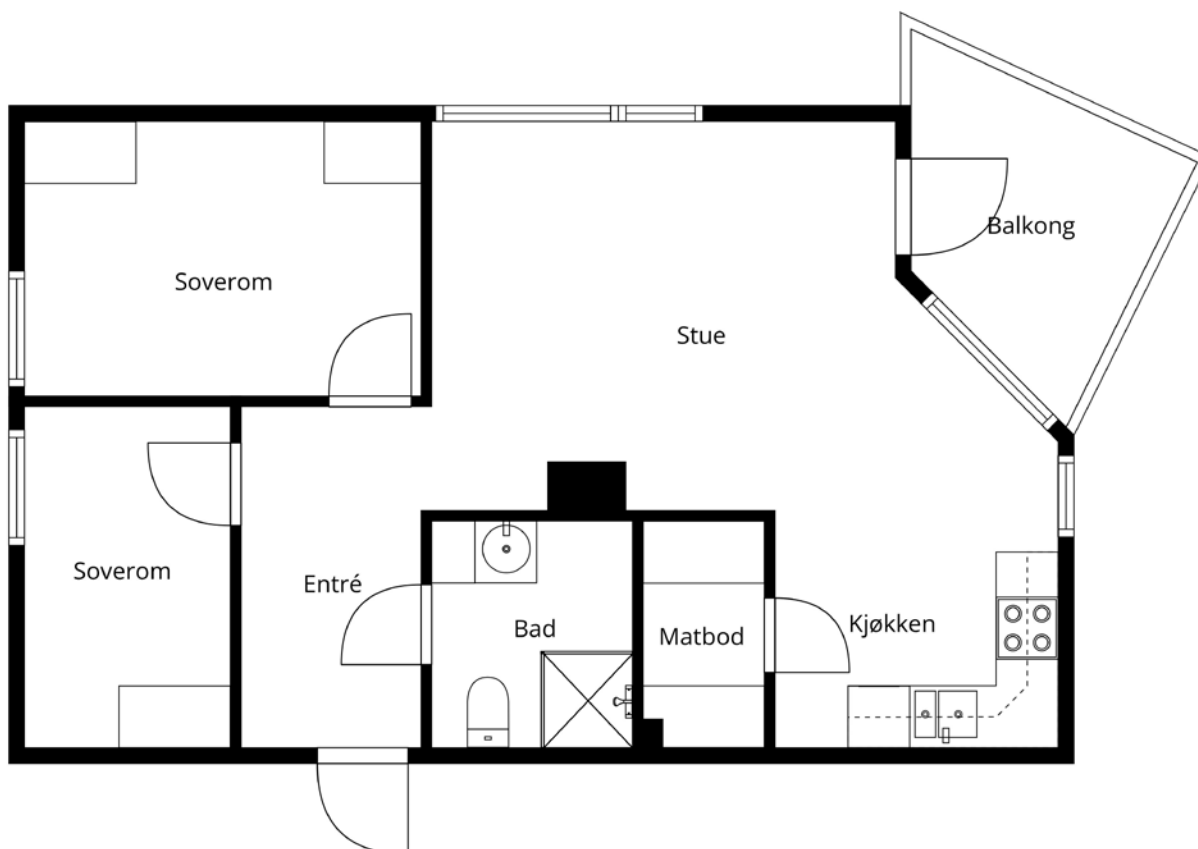








Plantegning



M FOTOGRAF MAGIK

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Kommune		Ferdigattest	
Nøtterøy kommune		Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 99 nr. 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (tiltakshaver, adresse)	
Byggholt AS Postboks 2053 3103 Tønsberg		Byggholt AS Postboks 2053 3103 Tønsberg	
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksjonsnr.
Skallestadveien 25 A - F	42	2	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
6 mannsbolig, Bygg 4			
Vedtak fattet av	Saks.beh.	Vedtak dato	Saksnr.
Byggesaksjefen.	MPA	20.01.04	075/04
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
05.01.05	Byggholt AS, Jan Eirik Hønsi		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvalige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl §93).		
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Borgheim	25.01.05		

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skallestadveien 25D , 3138 SKALLESTAD

 FÆRDER kommune

gnr. 42, bnr. 2

Andelsnummer 24

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 21.12.2025

Oppdragsnr.: 21248-1687

Referansenummer: QN1640

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852

Medansvarlig

Jan-Erik Mikalsen

Jan-Erik Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501



Drammen[Takstcenter]
et senter i Vestfold som
"er eiendomsmegler"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 2. etasje i bygning fra 2005 tilknyttet Skallestadgrenda Borettslag.
Egen parkering på felles parkeringsplass.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, teknet med forenklet underlagsplater.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er isolert med 200 mm mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og gavler.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Delvis overbygget balkong på 6 m² med utgang fra stue.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 91 cm.
Utvendig felles trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater.
Tak har malte takessplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 2.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert ildsted leiligheten.
2-løps elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.
Sotluke er plassert i stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.
Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er varierende fall.
Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk med udokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med vegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er frittstående hvitevarer med plass til kjøl/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad.
Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
Innvendig avløp er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduskarmer.
Mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken som styres fra kjøkkenventilator.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2019.
Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad, veggmonterte panelovner og varmepumpe i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereider på 115 liter fra byggeår, plassert under kjøkkenbenk.
Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Leiligheten har brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

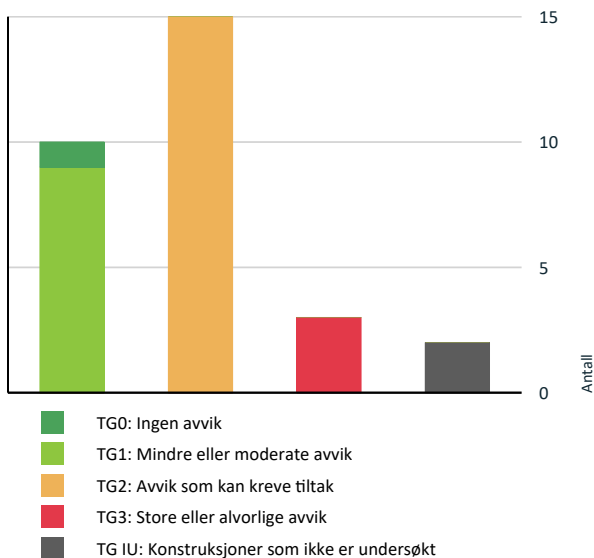
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod i felles rekke

- Det foreligger ikke tegninger

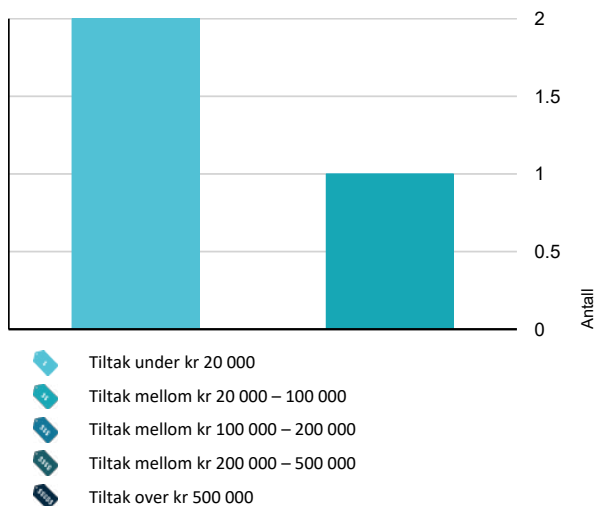
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ingen musesperre i nedre kant av kledningsbord på balkongen.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør monteres musesperre i nedre kant av kledningsbord på balkongen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende musesperre kan føre til økt risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan medføre skader på bygningen og redusert bocomfort.



Ingen musesperre bak kledningsbord.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Loftet er isolert med 200 mm mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det er synlig punktering av dampsperre rundt rørgjennomføringer til loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktering i dampsperran rundt rørgjennomføringer på loftet bør utbedres for å sikre dampsperrans funksjon og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og det er noe værslitt treverk på enkelte vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer, men har behov for utvendig vedlikehold og noe justering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Noe utvendig værslitt treverk på balkongdør og inngangsdøren subber i terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men har behov for utvendig vedlikehold og noe justering.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget balkong på 6 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre.
Stående malt rekkverk på 91 cm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.
Det er værslitte terrassebord og toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Balkongen har behov for vedlikehold på terrassebord og toppbord.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig felles trapp av trykkipregnet materiale med strekkmetall i trinn.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater.
Tak har malte takessplater.

Lagt nytt laminatgulv i 2022 på egeninnsats av tidligere eier.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte mindre skader og slitasje på overflater som skade på gulvlist i stue, slitte dørlister, og manglende terskel til bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Skade på gulvlist.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 2.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:
11 mm innenfor 2 m i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

TG IU Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted leiligheten.

2-løps elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Sotluke er plassert i stue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte ståplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er skjevheter i døren til soverom 2, slik at døren tar i karmen og subber mot gulvet, noe slitte karmen og håndtaket til baderomsdøren er løst.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres/utbedres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.



Løst håndtak.



Dør tar i karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeår.

Før vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dusjsone med tett bunnskinne. Utenfor dusj er det gjort målinger som viser at det ikke er fall til sluk (7 mm motfall mot toalett). I dusjsonen er det for svakt fall fra vegger mot sluk. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak dørterskel. Tilnærmet flatt fra topp slukrist ved vaskemaskin til gulvflis ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det etableres tilstrekkelig fall mot sluk både i og utenfor dusjsonen for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Motfall og svakt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet.

Det bør også avklares om det er oppkant på membran bak dørterskel, da fravær av dette kan medføre økt fare for vanninntrengning i tilstøtende rom. Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av fallforhold. Ytterligere kostnader vil påløpe dersom full rehabilitering av våtrommet er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall på bad mot toalett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med vegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling på siden av innredningen. Dusjdørene er slitte, og et skyvehjul i toppen er ikke festet.

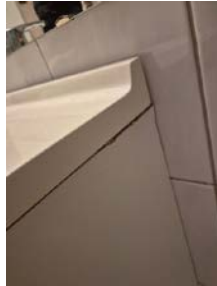
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktsvellingen vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Manglende skyvehjul på dusjdør bør utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.



Fuktsveller.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer med plass til kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenkranen er noe løs, har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekommen.

Fuktsveller i bunn av skapfronter under vaskekommen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

Fuktsvelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



Kjøkkenkran beveges utenfor vaskekummen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet levetid, mangler deksel til lyspære, og har svekket avtrekksfunksjon på grunn av manglende rens og vedlikehold av filter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres deksel til lyspæren og filteret bør renses for å gjenopprette avtrekksfunksjonen.

Ventilatoren bør vurderes for utskifting da den har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduskarmer.
Mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken som styres fra kjøkkenventilator.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2019.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ingen dokumentert service av varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre korrekt og energieffektiv drift. Manglende service kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TG IU Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad, veggmonterte panelovner og varmepumpe i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 115 liter fra byggeår, plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken må skiftes ut, da defekt tank ikke kan repareres på en forsvarlig måte.

Manglende varmtvann gir redusert bokomfort og begrenset bruk av våtrom og kjøkkenfunksjoner til tanken er erstattet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2005 Nyanlegg.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



🚒 TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har brannslukningsapparat.

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 Apparat fra 2017.

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

Ja Røykvarslere i leiligheten er fjernet.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Bod

Andre bygg: Bod i felles rekke

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 100 000

Tillegg for andel fellesformue	+	15 284
Fradrag for andel felles gjeld	-	455 698

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skallestadveien 23A ,3138 SKALLESTAD 55 m ² 2004 2 sov	27-01-2025	1 690 000	1 760 000	478 000	2 238 000	38 586
2 Hagabergveien 30 ,3138 SKALLESTAD 59 m ² 2006 2 sov	15-09-2025	1 750 000	1 750 000	455 000	2 205 000	37 373
3 Skallestadveien 19A ,3138 SKALLESTAD 55 m ² 2004 2 sov	09-04-2025	1 690 000	1 650 000	471 000	2 121 000	36 569
4 Hagabergveien 12D ,3138 SKALLESTAD 63 m ² 2006 2 sov	23-09-2024	1 790 000	1 750 000	552 000	2 302 000	36 540
5 Skallestadveien 25B ,3138 SKALLESTAD 61 m ² 2004 2 sov	28-07-2024	1 690 000	1 690 000	547 000	2 237 000	34 953
6 Skallestadveien 25E ,3138 SKALLESTAD 61 m ² 2005 2 sov	24-05-2024	1 690 000	1 630 000	552 000	2 182 000	34 094
7 Skallestadveien 23E ,3138 SKALLESTAD 61 m ² 2006 2 sov	08-12-2024	1 590 000	1 470 000	538 000	2 008 000	31 375

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader opplyst	Kr.	111 708
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	111 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 450 000

Bod i felles rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod i felles rekke	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 490 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

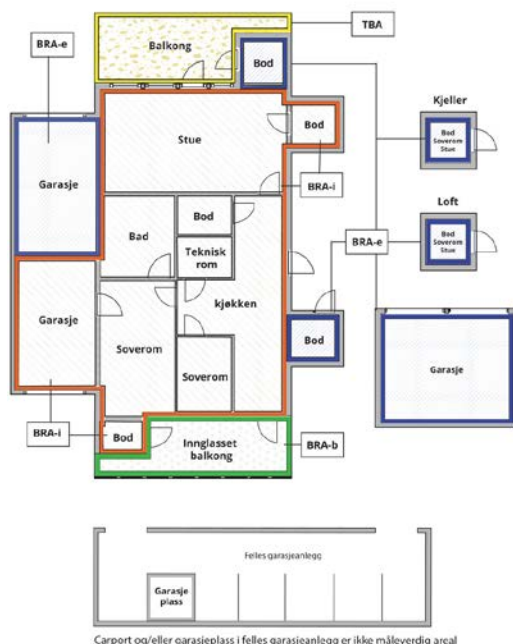
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	58			58	6
SUM	58				6
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Areal 2. etg.
Gang: 5,8 m²
Soverom 1: 6,5 m²
Soverom 2: 10,4 m²
Bad/vaskerom: 4,1 m²
Stue/kjøkken: 23,4 m²
Bod: 2,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden var låst ved befaring. Areal er målt fra utsiden og derfor er ikke nøyaktig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	3
Bod i felles rekke	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	42	2		0	5319.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skallestadveien 25D

Hjemmelshaver

Skallestadgrenda Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986455078			Hoff Bjørn Vidar, Hoff Jackelyn Bacatan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
24	230 000 08.12.2025	15 284 08.12.2025	455 698 08.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med nærhet til Arås båthavn, herfra er det suverene utfartsmuligheter rett ut i idylliske Bjerkøysundet og til en fantastisk skjærgård.

Meny på Skallestad, Oserød barneskole, Hårkollen barnehage, Oserød barnehage og Barnas Have barnehage ligger alle i gåavstand fra eiendommen. I tillegg er det skolebuss til Borgheim ungdomsskole og Nøtterøy Videregående skole. Steinerskolen ligger ca. 8 min. kjøretur fra eiendommen.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Borettslagets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

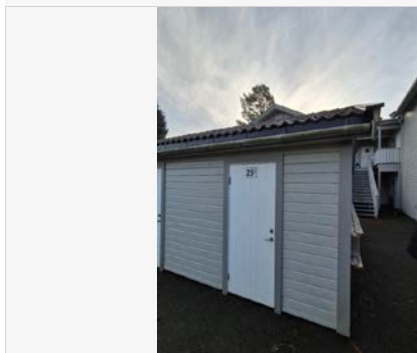
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Leiligheten har en privat vestvendt balkong med gode solforhold og god plass til møblement. På fellestomten er det pent opparbeidet med gress, planter og trær. Det er en felles parkeringsplass og bodar.

Bygninger på eiendommen

Bod i felles rekke

**Anvendelse**

Bod i felles rekke

Byggeår

2005

Kommentar

Samme år som leilighet

Standard**Vedlikehold**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.01.2005	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.01.2005.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.10.2003		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.12.2025	
2	21.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedtekter

For **SKALLESTADGREND** borettslag org nr 986 455 078

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. desember 2003, sist endret den 2. oktober 2006. Revidert den 15. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skallestadgrenda 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,- - ette 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 en 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 en 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) Nekte 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 eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 besluttet 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 framtreddende 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 besluttet 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.

HUSORDENSREGLER FOR:

Det skal være trivelig å bo i et boligselskap. Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal først og fremst sikre beboerne ro, orden og hygge i og rundt hjemmene.

Hver enkelt beboer kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø. Som alle andre steder gjelder det selvfølgelig også i et boligselskap at man tar hensyn til sine naboer.

Her er noen enkle retningslinjer:

Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at det ikke forstyrrer andre. Det er en selvfølge at alle får nattro.

Det er vel et naturlig ønske for alle at felles utearealer blir holdt pene og ryddige ved at plenen blir klipt og innkjørslene holdt ryddige. Alle har likt ansvar for dette, og det bidrar til et godt bomiljø.

Klesvask:

Man bør unngå å la klesvask henge ute på felles tørkesnor på søn- og helligdager, og ellers ta den inn på kvelden de øvrige dager.

Parkering:

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

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

Sanitæranlegg:

Bind, bleier, kaffegrut etc må ikke kastes i toalettet. Det vil medføre tilstopping, og kan påføre bygget og alle beboerne store merutgifter og skader. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket dette hvis det er påviselig.

Dyrehold:

Det er i utgangspunktet ikke tillatt med hund/katt (husdyr). I så fall må det søkes styret i boligselskapet før anskaffelse. Styret kan vedta at dyrehold tillates på særskilte grunnlag, jfr. vedtektenes bestemmelser.

Nabolagsprofil

Skallestadveien 25D - Nabolaget Hårkollen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skallestad Linje 112, 113B, N113	4 min	0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min	8.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min	

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	7 min	4.1 km
Borgheim ungdomsskole	7 min	
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	12 min	7.2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min	4.1 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min	7.3 km

Ladepunkt for el-bil

Ulvøgrenda Borettslag	4 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

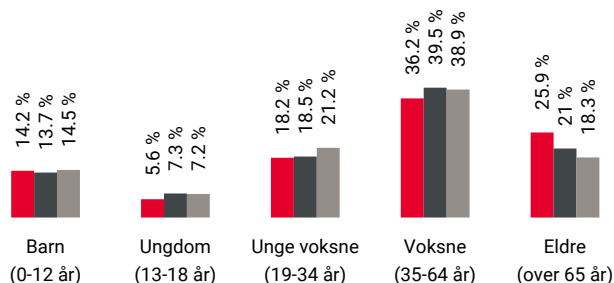
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	7 min	0.6 km
Oserød barnehage (1-5 år) 71 barn	10 min	0.6 km
Barnas Have V/ Færder kommune	8 min	

Dagligvare

Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km
Kiwi Hjem seng PostNord	5 min	2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Oserød skole 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Hårkollhallen 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

🚴 ENERGY Fitness Borgheim 6 min 🚗

🚴 EVO Nøtterøy 10 min 🚗

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 23% rekkehus
■ 7% blokk
■ 16% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

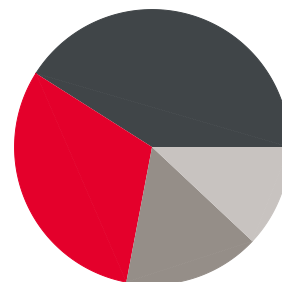
10 min 🚗



Apotek 1 Teie torg

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



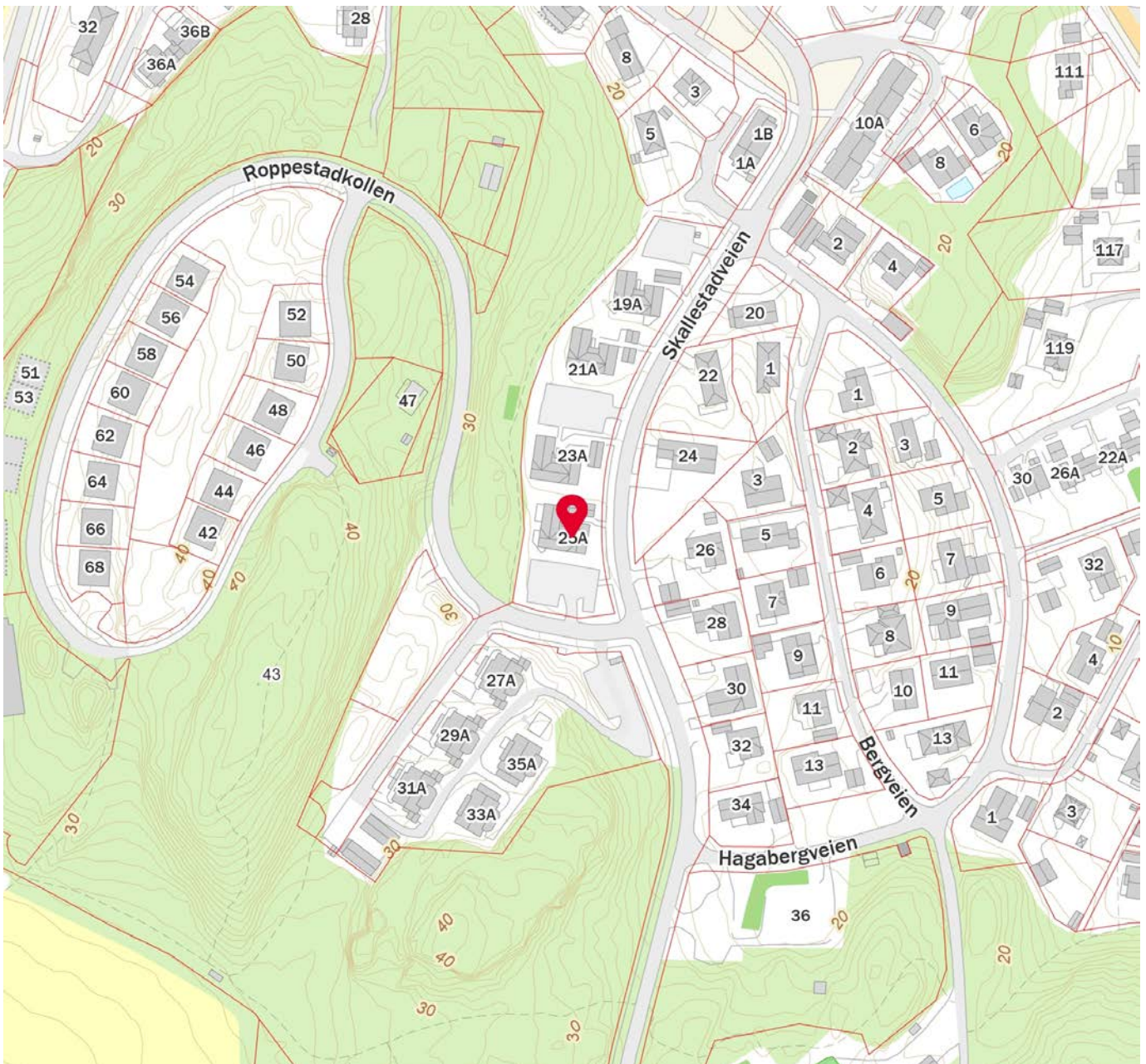
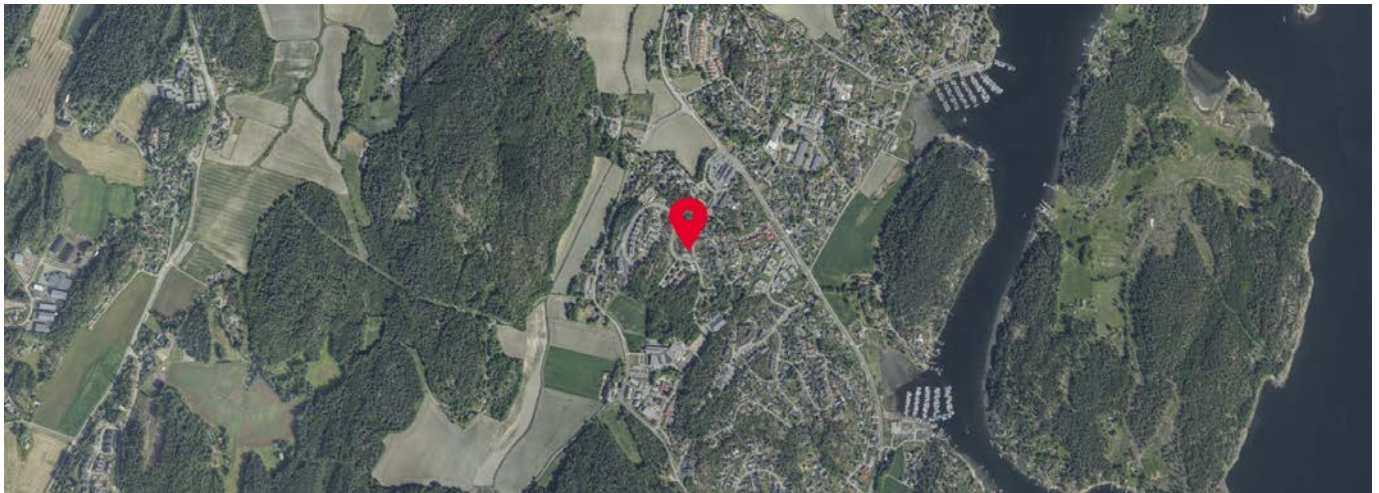
0%

44%

■ Hårkollen
■ Tønsberg
■ Norge

Sivilstand

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



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Nettverksstasjon grunnriss		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpGrense		RpFormålgrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Byggelinje		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Boligområde		Jord- og skogbruk		Offentlig trafikkområde
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Lekeplass		Kjøreveg		Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Friområde		Høydekurve

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve

sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Eiendomsmegler MNEF

André Norrøne Volla



Du finner meg hos: Aktiv Tønsberg

E-post: anv@aktiv.no

Telefon: 48 007 311

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør





Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Tønsberg får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar
980 45 285



Anne Grethe
992 53 222



Thea
995 09 622



Renate
984 07 845



Nina
975 09 475



Johan
901 74 083



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skallestadveien 25D
3138 SKALLESTAD

Meglerforetak: Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: André Norrøne Volla

Oppdragsnummer: 1312250075

Telefon: 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre