

Skogroveien 5E

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Skogroveien 5E

Prisantydning	9 800 000
Omkostninger	256 040
Totalpris	10 056 040
Bruksareal	103,0 m²
BRA-I	103,0 m²
TBA	25,0
Soverom	2
Etasje	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	5 936 m²
Byggeår	2020

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Skogroveien 5E

Velkommen til denne supre leiligheten på toppen av sameiet her i Skogroveien. Her bor du øverst og med fri utsikt mot syd og vest - dette innebærer kanskje den aller beste beliggenheten i området!

Leiligheten fremstår som meget flott og gir et generelt meget godt helhetsinntrykk. Her kan du flytte rett inn!

Kort fortalt:

- Stor leilighet på hele 103 m² med alt på en og samme etasje
- 2 soverom med mulighet for 3 (se tegning)
- 2 flislagte bad, hvorav det ene hører til hovedsoverommet
- Romslig kjøkken fra Sigdal
- Vannbåren varme i alle gulv (bad har varmekabler)
- Slående utsikt og sol fra morgen til kveld
- Egen p-plass med lader, samt flere tilgjengelige p-plasser under tak utvendig
- Heis
- Fine fellesområder
- Gangavstand til strand og brygge

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



















Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Skogro i Vestskogen, med umiddelbar nærhet til sjø, badeplass, skole, barnehage og flotte turområder og mye mer. Her ligger du øverst i rekken over boliger og kanskje den aller beste beliggenheten i området! Nydelig sjøutsikt og sol fra morgen til seneste kveld.

Til dagligvarebutikk, bensinstasjon, apotek, legesenter og Evo treningssenter er det omkring 500 meter. På Borgheim finnes kulturhus med variert og spennende program, kommuneadministrasjonen med alle typer servicekontor, treningssenter og bakeri med hyggelig kafé med mer. Den flotte Nøtterøy Golfbane med 18 hulls bane - som på snørike vintre tilbyr oppkjørte skiløyper - er også beliggende på Borgheim.

Om du trenger ytterligere sentrumsfunksjoner er Teie Torv med blant annet kjøpesenter, spisesteder, ulike forretninger, vinmonopol kun kort kjørevei unna. Fra eiendommen er det enkelt å ta kyststien som går mot Hella og videre til Kjøpmannskjær. Like nedenfor boligen er en fin og barnevennlig sandstrand med toalettfasiliteter, bål plass med gapahuk og badebrygge. I nærområdet er det flere småbåthavner, og herfra er det således bare en liten båttur til den unike skjærgården som omgir Nøtterøy og Tjøme. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med shopping samt stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter og barer.

Bo sjønært hvor man kan rusle ned til sjøen, ta seg et morgen- eller kveldsbad. Velkommen til et hyggelig område!

Skogroveien 5E

Nabolaget Vestskogen - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

🚶 Amundrødveien Fugleveien Linje 100, 116A, 116B	4 min ⏱ 0.3 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min ⏱ 5.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	33 min ⏱

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 240 elever, 11 klasser	9 min ⏱ 0.7 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	13 min ⏱ 1.2 km
Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	5 min ⏱ 2.1 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	5 min ⏱ 2.1 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	7 min ⏱ 3.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min ⏱ 3.6 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min ⏱ 4 km

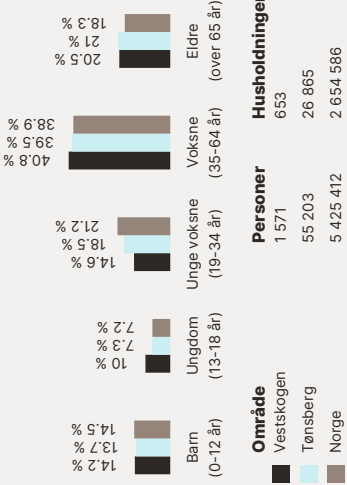
«Trygt og fint for barn»
Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

- 🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100
- 📖 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100
- 🏡 **Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen	1 571	653
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 år)	76 barn	9 min ⏱ 0.7 km
Vestskogen barnehage (1-5 år)	64 barn	11 min ⏱ 0.9 km
Labakken barnehage (1-5 år)	47 barn	11 min ⏱ 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Vestskogen	8 min ⏱
Meny Teie Torg PostNord	6 min ⏱ 2.7 km

Primære transportmidler

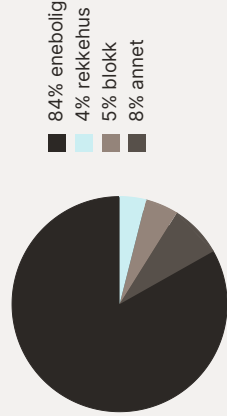
1. Egen bil
2. Samkjøring

- 🚶 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100
- 🚶 **Gateparkering**
Lett 89/100
- 🔔 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	8 min ⏱ 0.7 km
⚽ Teie idrettspark Fotball	20 min ⏱ 1.5 km
🏊 EVO Nøtterøy	10 min ⏱
🏊 Sporty24 Nøtterøy	5 min ⏱

Boligmasse

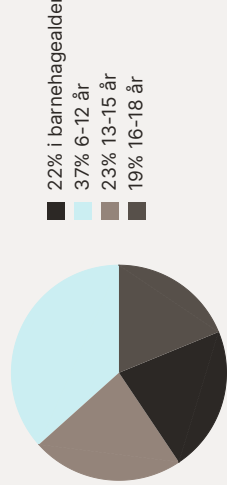


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

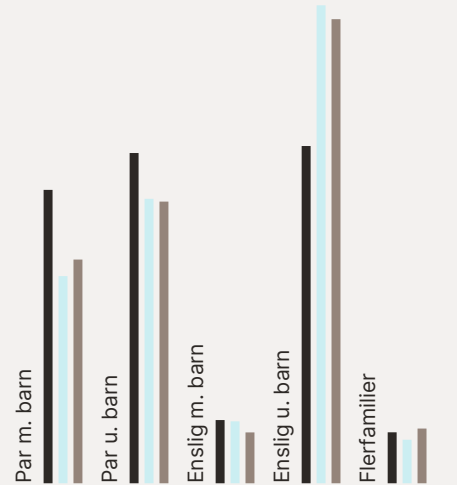
Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	5 min ⏱
🏪 Vitusapotek Vestskogen	10 min ⏱

Aldersfordeling barn (0-18 år)



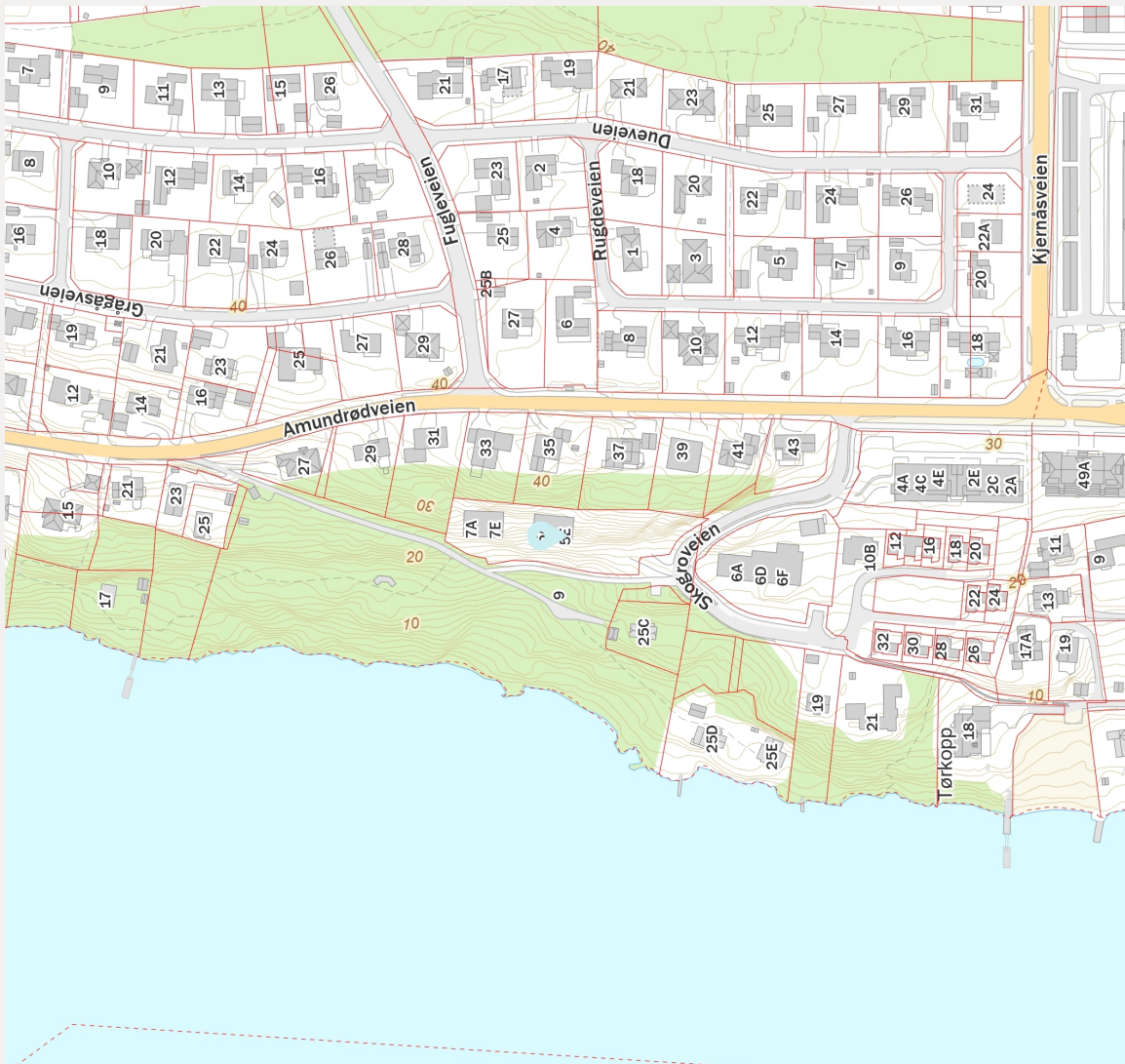
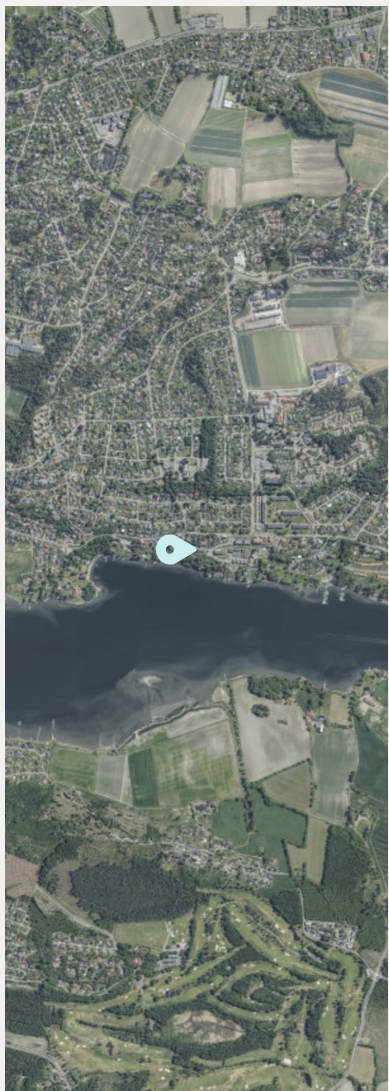
Familiesammensetning



0%	44%
Vestskogen	38%
Tønsberg	47%
Norge	54%

Sivilstand

Gift	38%	Norge	33%
Ikke gift	47%		54%
Separert	11%		9%
Enke/Enkemann	4%		4%



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nablaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Foruten felles inngangsparti med heis- og trappeadkomst, inneholder leiligheten i 3. etasje:
Entré/gang, stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom hvorav hovedsoverommet har tilgang til eget bad, hovedbad, bod.
Tilhørende 1 bod i garasjekjeller.
Tilhørende 1 parkeringsplass i garasjekjeller. Det er montert el-billader på plassen.
Parkeringsplasser utendørs og i carport til felles bruk og til gjester.
1 felles bod for hageutstyr.

BRA 103,0 m²

BRA-I 103,0 m²

TBA 25,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 103,0 m²

- BRA-i: 103,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 m²

3. etasje:

BRA-i: 103 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bod, 2 soverom, 2 bad og stue/kjøkken.

TBA: 25 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 29.01.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Parkering

Tilhørende 1 parkeringsplass i garasjekjeller. Det er montert el-billader på plassen. I tillegg er det parkeringsplasser utendørs og i carport til felles bruk og til gjester.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Byggemåte

Leilighet fra 2020 som ligger i 3. etasje. Boligen disponer bod og parkeringsplass i byggets kjeller. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Leiligheten har balkong på 25kvm bestående av betongdekke belagt med epoxybelegg samt terrassebord av kompositt. Rekkverk består av aluminiumsstolper og glass. Balkongskyvedør i tre med 3-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Innvendig

Det er enstavs parkett på gulv og ellers malte overflater.

Våtrom

Bad 1 (v/gang): Badet inneholder opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran under fliser. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bad 2 (v/soverom): Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken

Innredning fra Sigdal med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap, microbølgeovn, stekeovn med pyrolyse, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator via ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad. Det er avløpsrør av plast. Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom utenom våtrom hvor det er elektriske varmekabler. Fordelerskap er plassert i garderobeskap. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.

Vi gjør oppmerksom på at ingen bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 3. etasje > Bad 2 (soverom) > Overflater gulv. Gulv utenfor dusjnise er tilnærmet flatt. Tiltak; membranoppkant på 15 mm ved dør.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Lekkasje fra atrium ned til parkeringskjeller. Dette er nå utbedret i 2025.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 02.02.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet 5936,60 kvm. Tomten er fellesareal, og er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsareal. Hyggelige fellesarealer for øvrig!

Tomten består av to teiger fordelt med henholdsvis teig nord utgjør ca. 3 181 kvm og teig sør utgjør ca. 2 755 kvm. Skogroveien 5E er beliggende på teig nord.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.01.2021. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Oppvarming / energiforbruk

Leiligheten varmes opp via vannbåren varme og varmekabler på begge bad. Vannbåren varme betales via felleskostnadene. Boligen har balansert ventilasjon hvor aggregat er plassert i bod. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Grønn.

Energiforbruk foregående år var 5 123 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 01.01.2027. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 9 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
245 000,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

10 056 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 5 420,- pr. mnd.

Herav:
Akonto oppvarming kr. 981,-
Felleskostnad brøk kr. 3 425,-
Felleskostnad lik kr. 440,-
Garasje kr. 204,-
TV/bredbåd kr. 370,-

Fellesutgifter fordeles på blant annet følgende poster:
Felles bygningsforsikring, akonto oppvarming,

TV/bredbånd, utvendig vedlikehold, drift/vedlikehold heis og ventilasjonsanlegg, strøm i fellesareal med mer.

Det er felles fyring og varmt vann, med akonto innbetaling. Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Ingen sikringsordning i sameiet.

Styreleder orienterer at sameiet har ingen store vedlikeholds planer for budsjett året 2026. Utvendig maling vil være neste store planlagte vedlikehold. Sameiet tar sikte på å dekke denne kostnaden ved bruk av vedlikeholdsfond.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 19 296,- for 2026.
Dekker vann, avløp og renovasjon.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV-/bredbåndstjenester ved Viken Fiber (Altibox). Selger har i dag 500/500 Bundle. TV-/bredbåndstjenester dekkes av felleskostnader pr. mnd. Dekoder medfølger ikke i handelen. Altibox Router medfølger i handelen.
- Bygningforsikring dekkes av felleskostnadene pr. mnd.
- Innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Ingen lån registrert på leilighet eller sameiet.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 42 258,- pr. 31.12.2025.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Innberetningspliktige inntekter kr. 1 004,-
Fradragsberettigede kostnader kr. 0,-
Annen formue kr. 42 258,-
Gjeld kr. 0,-

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 359 275,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 437 101,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %), mens sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Solrik Skogro Sameie, Orgnr: 925 579 025
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder: Jan Ronald Eide.

Sameiet Solrik Skogro Sameiet, orgnr.: 925579025, består av 26 boligseksjoner med adresse Skogroveien 5, 6 og 7. Den aktuelle seksjonen, seksjonsnr. 5, har sameiebrøk 103/2466.

Det avholdes dugnad 2 ganger pr. år som er frivillig.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod.
- Parkeringsplass i garasjekjeller.
- Uteareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det har vært avholdt 6 styremøter i perioden fra forrige årsmøte.

Styret har blant annet utført reklamasjoner, økonomisk oversikt og fremtidsplaner.

Som fremtidsplaner vil styret innhente tilbud på vask og maling av fasader på alle bygg. Det vil vurderes om det nødvendig å male alle fasader. Det vil bli innhentet tre tilbud for å kunne sammenligne kvalitet, pris og garantier. Gode service avtaler, så mye av vedlikeholdet blir løst løpende. Byggene er relativt nye og styret vurderer at behovet for en konkret vedlikeholdsplan ikke er nødvendig ennå. Styret planlegger to dugnader pr. år, en vår og en høst. Vårdugnaden i 2024 ble avholdt 27.04. Høstdugnaden ble avlyst på grunn av dårlig værvarsel, samt at det er etablert to hagegrupper som har gjort en meget god løpende innsats på våre uteområder.

Styrets årsrapport og protokoll fra sist årsmøte er vedlagt i salgsoppgave.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet. Det er inget krav til styregodkjennelse av ny seksjonseier/kjøper. Eierskiftemelding med ny seksjonseier/kjøper skal sendes forretningsfører. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring AS med polisenr. 7488994.

Regnskap

Inntekter: Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 1 257 637,-

Kostnader: Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. - 1 028 498,-

Resultat: Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet på kr. 244 206,-

Årsrapport og årsregnskap er godkjent på sist årsmøte. Årets resultat overføres til egenkapital.

Resultatregnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakthinformatjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Det må påregnes deltagelse på dugnad - høst og vår.

Dyrehold

I følge sameiets vedtekter er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til

skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, boligbebyggelse - boligblokker, lekeplass og angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturasséer kombinert med andre angitte hovedformål med plannavn " Skogro vest for Amundrødveien" (planID 329, vedtatt 18.06.2014), samt "Vestskogen" (planID 2016003, vedtatt 09.02.2022).

I henhold til kommuneplan, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense, forbudsgrense sjøen, friområde - nåværende, ras- og skredfare, samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett

oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Færder kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 04.01.2016, dagboknr. 1213, rettighetshaver gnr. 13 bnr. 127 (Amundrødveien 35) - gjelder: Bebyggelse og vegetasjon tillates ikke i strid med bestemmelser. På gnr. 13 bnr. 127 (Amundrødveien 35) skal det være uhindret siktlinje over vegetasjon og byggverk. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Seksjonering tinglyst 11.06.2020, dagboknr. 2576198 - gjelder: opprettet seksjoner snr. 5, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 103/2466. Utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.
- Reseksjonering, tinglyst 28.05.2021, dagboknr. 625769 - gjelder: Snr. 5 og snr. 10 har byttet tilleggsdel bygning/bod. , Ingen endring i brøk/sameiebrøk. Utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet

etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Boplikt

Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må det signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer, el-bilader (ikke kabel), Altibox Router, hyller i kjellerboden og skap i bod/teknisk rom.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen: Montert treningsapparat på parkeringsplass og to stålskap, samt dekode.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD

knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere

kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Anne Edvardsen og Ola Forsmark.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skogroveien 5E. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 440, snr. 5 i Færder. Sameiebrøk: 103/2466.

Vårt oppdragsnummer er 28260013.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud
+47 94 81 40 53 / low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

03.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Skogroveien 5E, 3142 VESTSKOGEN

21 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skogroveien 5E

Postadresse

Skogroveien 5E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Hele tiden fra 2020

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8098813

Informasjon om selger

Selger

Forsmark, Ola Walter

Selger

Edvardsen, Anne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra atrium ned til parkeringskjeller. Dette er nå utbedret 2025

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten bruksstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Føreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34385730

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Edvardsen, Anne	2026-01-21	FORSMARK, OLA WALTER	2026-01-21
Identification		Identification	
 Edvardsen, Anne		 FORSMARK, OLA WALTER	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Edvardsen, Anne	21/01-2026	BANKID
FORSMARK, OLA WALTER	12:40:11	BANKID
	21/01-2026	
	12:36:25	

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skogroveien 5 E, 3142 VESTSKOGEN
FÆRDER kommune
gnr. 13, bnr. 440, snr. 5

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



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 20315-2063

Referansenummer: RG1345

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2063

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 2 av 17

Skogroveien 5 E, 3142 VESTSKOGEN
Gnr 13 - Bnr 440
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studentene hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2063

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 3 av 17

Skogroveien 5 E, 3142 VESTSKOGEN
Gnr 13 - Bnr 440
3911 FÆRDER

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2063

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 4 av 17

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2020 som ligger i 3. etasje. Boligen disponer bod og parkeringsplass i byggets kjeller. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har balkong på 25m2 bestående av betongdekke belagt med terrassebord av kompositt e.l. Rekkverk består av aluminiums stolper og glass. Balkongskyvedør i tre med 3-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1 (v/ gang)

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran under fliser. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

BAD 2 (v/ soverom)

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra Sigdal med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap, microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator via ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i bod.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad. Det er avløpsrør av plast.

Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom utenom våtrom hvor det er elektriske varmekabler. Fordelerskap er plassert i garderobeskap.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.

Arealer

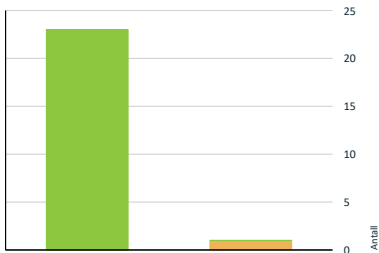
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad 2 (soverom) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

1 TO 1 Dører

Entrédør med brann-/lydisoleringsevne EI30/35db. Balkongskyvedør i tre med 3-lags glass.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 25m2 bestående av betongdekke belagt med terrassebord av kompositt e.l. Rekkverk består av aluminiums stolper og glass.

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 1 (GANG)

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

3. ETASJE > BAD 1 (GANG)

1 TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisse med fall og ca 7mm fall mellom dør og dusjvegg. Total høydeforskjell fra dør til sluk er 30mm.

Tilstandsrapport

Målt fall utenfor dusjnisse er stedvis mindre enn 1:100, og det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskel. Veiledning til TEK angir at det må være fall på 1:100 i hele rommet, eller at det etableres en membranoppkant på 15mm ved dørterskel. Selv om fallet ikke er helt i tråd med veiledningen, vurderes funksjonskravet i forskrift å være tilfredsstillt.

3. ETASJE > BAD 1 (GANG)

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



3. ETASJE > BAD 1 (GANG)

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

3. ETASJE > BAD 1 (GANG)

1 TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

3. ETASJE > BAD 1 (GANG)

1 TO 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



3. ETASJE > BAD 2 (SOVEROM)

Skogroveien 5 E, 3142 VESTSKOGEN Gnr 13 - Bnr 440 3911 FÆRDER	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
TO 1 Overflater vegger og himling		
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.		
3. ETASJE > BAD 2 (SOVEROM)		
TO 2 Overflater Gulv		
Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisje med fall og tilnærmet flatt gulv utenfor dusjnisjen. Total høydeforskjell fra dør til sluk er 30mm.		
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er avvik fra TEK17 §13-5 C: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk". Preakseptert løsning angir at det må være fall på 1:100 i hele rommet, eller at det etableres en membranoppkant på 15mm ved dørterskel. I dette tilfellet er gulvet flatt utenfor dusjsonen, og det er ikke etablert membranoppkant. Våtrommet fungerer i daglig bruk, men det vil imidlertid ikke være like god avrenning til sluk dersom det skulle oppstå lekkasjer fra vanninstallasjoner i badet.		
Konsekvens/tiltak Andre tiltak: For å lukke avviket kan det etableres membranoppkat på 15mm ved dørterskel.		
3. ETASJE > BAD 2 (SOVEROM)		
TO 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og smøremembran under fliser.		
		
3. ETASJE > BAD 2 (SOVEROM)		
TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.		
3. ETASJE > BAD 2 (SOVEROM)		
TO 1 Ventilasjon		
Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.		
3. ETASJE > BAD 2 (SOVEROM)		
TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Oppdragsnr.: 20315-2063	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 9 av 17

Skogroveien 5 E, 3142 VESTSKOGEN Gnr 13 - Bnr 440 3911 FÆRDER	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.		
		
KJØKKEN		
3. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
TO 1 Overflater og innredning		
Innredning fra Sigdal med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap, microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.		
3. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
TO 1 Avtrekk		
Kjøkkenet har ventilator via ventilasjonsanlegget.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TO 1 Vannledninger		
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad.		
TO 1 Avløpsrør		
Det er avløpsrør av plast.		
TO 1 Ventilasjon		
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.		
Varmtvannstank		
Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles berder i bygget som avregnes med egen måler.		
Oppdragsnr.: 20315-2063	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 10 av 17

Skogroveien 5 E, 3142 VESTSKOGEN Gnr 13 - Bnr 440 3911 FÆRDER	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
TO 1 Vannbåren varme		
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom utenom våtrom hvor det er elektriske varmekabler. Fordelerskap er plassert i garderobeskap.		
Elektrisk anlegg		
<i>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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</i>		
<i>Tilstanden 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.</i>		
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod.		
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. 2020		
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja		
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja		
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei		
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei		
7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank Nei		
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei		
Inntak og sikringsskap		
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei		
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja		
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei		
Oppdragsnr.: 20315-2063	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 11 av 17

Skogroveien 5 E, 3142 VESTSKOGEN Gnr 13 - Bnr 440 3911 FÆRDER	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Oppdragsnr.: 20315-2063		
Befaringsdato: 29.01.2026		
Side: 12 av 17		

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

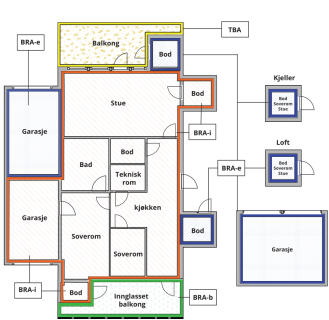
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	103			103	25
SUM	103				25
SUM BRA	103				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Anne Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	13	440		5	5937 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skogroveien 5 E							
Hjemmelshaver							
Edvardsen Anne, Forsmark Ola Walter							

Oppdragsnr.: 20315-2063 Befaringsdato: 29.01.2026 Side: 14 av 17

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktittak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Krafteige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av brantekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2063 Befaringsdato: 29.01.2026 Side: 16 av 17

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

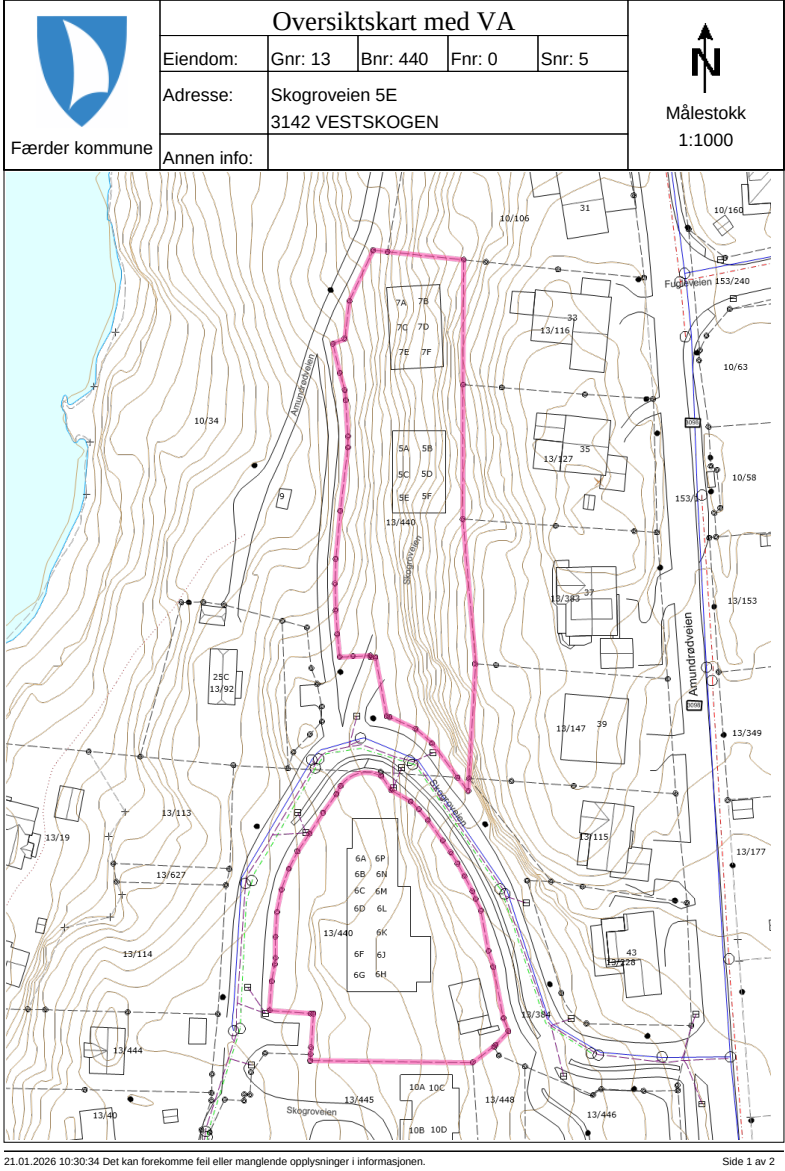
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/861345>

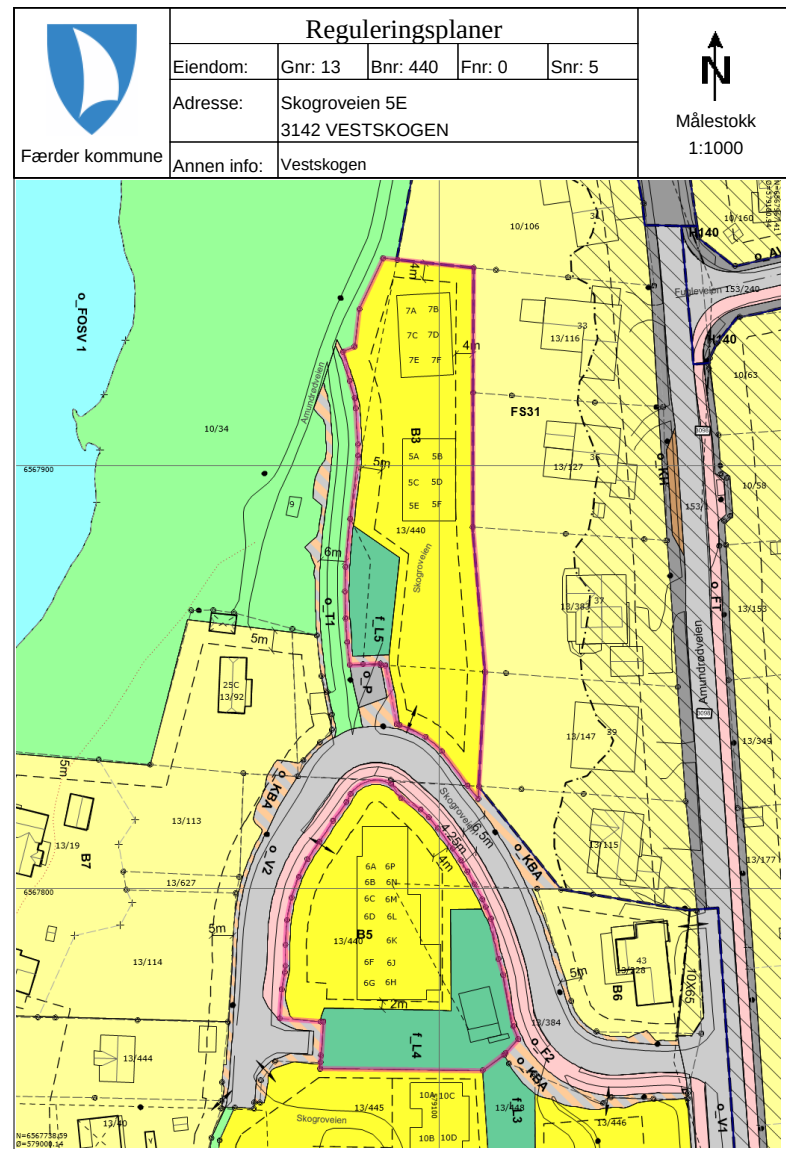
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

		Ferdigattest		
Ansvarlig søker: Spir Arkitekter As Postboks 18 3119 TØNSBERG		Tiltakshaver: Obos Nye Hjem As Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS 0129 OSLO		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse: Skogroveien 5 og 7	Gårdsnr. 13	Bruksnr. 440	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltaket: Tiltaket gjelder 2 leilighetsbygg.		Saksnr. D-1001/18 D-652/19 D-653/19	Vedtaksdato: 12.10.2018 16.07.2019 16.07.2019 08.10.2020	
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 07.01.2021 hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.				
Mottatt dokumentasjon består av: • Søknad om ferdigattest datert 06.01.2021 • Følgebrev til søknad datert 06.12.2020 • Gjennomføringsplan versjon 7 datert 06.01.2021 • Boligspesifikasjon i Matrikkelen • Sluttrapport med avfallshåndtering datert 13.11.2020				
Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatsen forutsetter.				
Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.				
Lovgrunnlag: • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse				
Sted Nøtterøy	Dato 20.01.2021	Underskrift Kjell Inge Bakkeland Sandvik Overingeniør		
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		





Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.	 Gateløys (belysningspunkt)
 Mast	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Traktorveg	 Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegbok
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 RpGrense	 RpFormålsgrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Offentlig trafikkområde	 Frisikt	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Lekeplass	 Veg
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang-/sykkelveg
 Annen vegg grunn - tekniske anlegg	 Kollektivholdeplass	 Parkeringsplasser
 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur seer kombinert med andre angitte hovedformål	 Turveg	 Friområde
 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 Kystkontur	 Toppunkt
 Høydekurve		

21.01.2026 10:32:34 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
OMRÅDEREGULERING NR. 2016003
VESTSKOGEN**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 25.09.20, sist revidert 01.04.2022. Vedtatt av kommunestyret 09.02.2022.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerede området er vist på plankart merket med PlanID 2016003, datert 25.09.20

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er reguleret til følgende formål (PBL kap. 12)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS1-4)
 Boligbebyggelse, fritliggende småhusbebyggelse (FS1-60)
 Energianlegg (E)
 Lekeplass (BLK1-6)
 Bolig/tjenesteyting (BKB1-2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)
Fortau (FT)
Gang-/ og sykkelveg (GS, GS1)
Annen veigrunn – tekniske anlegg
Kollektivholdeplass (KH)
Gangveg/kjøreadkomst (SKF)

Grønnstruktur

Friområde (GF1-8)

Landbruks-, natur- og friluftsmål

LNF-formål (LNF1-4)

Hensynssoner

Hensynssone, bevaring kulturmiljø (H570_1-2)
Hensynssone, flomvei (H320)
Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)
Hensynssone, gul støysone iht. T-1442 (H220)
Sikringssone, friskt
Sikringssone, hovedvannledningsnett (H190)
Faresone, høyspenningsanlegg
Faresone, ras- og skredfare (H310)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal krav til lekeareal jf. § 4.7 være oppfylt.

§ 3.2 Overvann

Før det gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, med unntak av riving og deling, innenfor planområdet skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom, eller som felles anlegg for flere eiendommer. Overvann skal håndteres etter tre-trinnsstrategien i Færder kommunes veileder for overvannshåndtering. Overvann tillates ikke koblet til kommunale ledninger.

Kravet til redegjørelse gjelder ikke tiltak i kapittel 4 «Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling» i Byggesaksforskriften eller etterfølgende revisjoner.

§ 3.3 Sikre grunnforhold

Før det gis tillatelse til tiltak i tiltakskategori K1-K4, iht. NVEs veileder 1/2019, innenfor farenoren H310_1-2 (løsne- og utløpsområdet) kreves det geoteknisk prosjektering og kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, samt NVEs veileder 1/2019, eller etterfølgende revisjoner. Detaljprosjektering av grave- og fundamenteringsforhold skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

For mindre tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer (K0-tiltak), for eksempel garasjer, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, fritidsstede uthus, redskapssal mm., skal det dokumenteres at tiltaket ikke forverrer stabiliteten jf. NVEs veileder 1/2019, vedlegg 2. Ved usikkerhet om tiltaket kan gjennomføres iht. vedlegg 2 og/eller om tiltaket forverrer stabiliteten, skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av geotekniker.

§ 3.4 Krav om detaljregulering

Det er krav til detaljreguleringsplan dersom tiltak medfører mer enn tre boenheter (medregnet eksisterende boenheter) eller medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inkludert den opprinnelige eiendommen).

Det er krav til detaljreguleringsplan for Vestfjordveien med hensyn til fortausløsning eller andre trafiksikkerhetstiltak.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Ved utbygging i området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 4.3 Estetikk

Bbyggelsen innenfor henholdsvis KS1-4 og FS1-60 skal gis en enhetlig utforming med tanke på volumoppbygging innenfor hvert delområde.

§ 4.4 Utomhus

I forbindelse med søknad om nye boenheter skal det vedlegges en utomhusplan for hele eiendommen, også der bare deler av eiendommen inngår i søknad om tiltak.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av adkomst, parkering, garasje, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak, hage, med mer.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, med mer.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- Overvannshåndtering. Lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Det skal vises punkt for utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør).

Ved søknad om opprettelse av ny grunneiendom og arealoverføring gjelder bestemmelsen så langt den passer.

§ 4.5 Tilpasning til terreng

På skrå eiendommer (der terrenget faller mer enn 1,5 meter i bygningens bredde og lengde) skal høydeforskjellen på eiendommen tas opp i bebyggelsen for å unngå større fyllinger og skjæringer.

§ 4.6 Kvalitetskrav uteoppholdsareal

I areal for uteopphold medregnes ikke areal til adkomst og parkering, eller areal med bredde mindre enn 3 meter. Areal for uteopphold skal ikke være brattere enn 1:3, skal sikres tilfredsstillende lys og solforhold (både for eksisterende og ny bolig) og skal organiseres for best mulig ivaretagelse av sammenhengende grøntstruktur.

§ 4.7 Krav til lekeareal

Ved utbygginger på 1 til 3 boenheter skal lekeareal løses i samsvar med oppgraderingsplan for lekeplasser gjennom et bidragsbeløp til opparbeidelse og kvalitetsheving av arealer avsatt til lek, BLK1-BLK6. Erklæring om at bidragsbeløpet skal innbetales må legges ved søknad om rammetillatelse eller ettrinnstillatelse. Bekreftelse på at bidragsbeløpet er innbetalt legges ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det skal betales bidragsbeløp ut fra den satsen som fremgår av oppgraderingsplanen på tidspunkt for innsending av søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Lekeplasser skal skjermes med gjerde mot veiformål.

§ 4.8 Krav til ledningsanlegg

Nye ledninger og strømkabler skal legges nedgravd i bakken.

§ 4.9 Frisikt

Alle avkjørsler innenfor planområdet skal ha frisiktsoner i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende veinorm.

4.10 Bevaring hule eiker

Eiketrær med diameter på minst 63 cm eller en omkrets på minst to meter, målt 130 cm over terreng, eller som er synlig hule, skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende størrelseskrav for MUA skal tilfredsstilles.

Utenfor byggegrenser, minimum 1 meter fra veiformål og nabogrense mot vei, tillates nettstasjoner, gangadkomster, trapper, plattinger, støttmurer på inntil 1 meters høyde, parkeringsplasser, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen. En frittliggende bod på inntil 15 m² kan plasseres 2 meter fra veiformål og nabogrense mot vei.

Innenfor planavgrensningen kan det etableres nye nettstasjoner. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

§ 5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS1)

Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS2)

Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates sammenhengende garasjerekker med mønehøyde maks. 5 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjerekker tillates plasser 1 meter fra nabogrense mot nord.

§ 5.4 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS3)

Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 50 %. Det tillates en maksimal møne-/gesimshøyde på 3,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Boligene skal ha felles adkomst fra Linerleveien.

Til hver bolig tillates én garasje/carport med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 50 m² og med gesims- og mønehøyde inntil 3,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5.5 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (KS4)

Innenfor området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates frittliggende renovasjonsbygninger med bruksareal/bebygdareal (BRA/BYA) på inntil 10 m² og møne-/gesimshøyde inntil 2,0 meter i forhold til målt gulv.

§ 5.6 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (FS1 - FS60)

§ 5.6.1 Boligtipe

Innenfor område FS1- FS60 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse - eneboliger og tomannsboliger. Det tillates også etablert én sekundærlleilighet på maks. 60 m² pr. eiendom.

§ 5.6.2 Fortettingsprinsipper

Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene og de formingsprinsipper som området bygger på. For å oppnå dette ved oppføring av ny bebyggelse i eksisterende boligområde skal blant

annet minst tre av følgende elementer være tilsvarende nærmeste bebyggelse rundt eiendommen:

Takform/takvinkel
Materialbruk (fasadeuttrykk)
Møneretning/bygningsretning
Plassering på eiendom (bebyggelsesstruktur)
Volumoppbygging (f.eks. proporsjoner, rytme, lesbarhet, enkelthet/kompleksitet)

§ 5.6.3 Krav til bebyggelsens plassering

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Bebyggelsen skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen, både på den enkelte eiendom og innad i kvartalet, blir bevart.

§ 5.6.4 Utnyttelse

Maks. bebygd areal (BYA) = 35 % per boligeiendom.

§ 5.6.5 Høyder FS1

For bebyggelse på flatt terreng uten underetasje tillates maks. gesimshøyde 3,5 meter og mønehøyde maks. 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse i skrått terreng med underetasje tillates maks. gesimshøyde 4,5 meter og mønehøyde maks. 7,5 meter målt fra planert terreng.

§ 5.6.6 Høyder FS2-28, FS30-37, FS39-60

Maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng skal høyden beregnes fra planert terreng. I tillegg til byggehøyder tillates det for saltak én takopplett/ett ark i inntil 1/3 av takflatens utstrekning for hver av takets to hovedflater.

§ 5.6.7 Garasjer

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m². Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Opplett og arker tillates ikke. En frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål og nabogrense mot vei enn de avsatte byggegrenser, med unntak av byggegrense langs fylkesveiene. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

§ 5.6.8 Adkomst

Ved søknad om fradeling og etablering av nye boenheter skal det tilrettelegges for felles adkomstvei.

Dersom det er forhold som vanskeliggjør felles adkomstvei må det sendes inn en redegjørelse ved søknad om fradeling og etablering av nye boenheter.

§ 5.7 Kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/tjenesteyting (BKB1)

Ved tiltak innenfor BKB1 skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan søkes om tiltak. Mindre utvidelse knyttet til dagens drift av eksisterende barnehage utløser ikke krav til detaljregulering. I forbindelse med detaljreguleringen skal det tilrettelegges løsninger for myke trafikanter.

Innenfor formålet tillates det oppført blokkbebyggelse og bebyggelse til offentlig tjenesteyting. Høyde og antall etasjer skal tilpasses overgang mot nærliggende

småhusbebyggelse. Eksisterende skolegård skal erstattes innenfor BKB1 og eventuelt GF7 som en områdelekeplass. Det skal tilstrebes å etablere et større sammenhengende lekeareal. Områdelekeplass skal i hovedsak løses innenfor BKB1.

§ 5.8 Kombinert bebyggelse og anlegg, bolig/tjenesteyting (BKB2)

Innenfor formålet tillates frittliggende småhusbebyggelse eller bebyggelse til privat tjenesteyting (barnehage).

Maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg til byggehøyder tillates det for saltak én takopplett/ett ark i inntil 1/3 av takflatens utstrekning for hver av takets to hovedflater. Maks. bebygd areal (BYA) = 35 %.

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m². Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Opplett og arker tillates ikke. En frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål enn de avsatte byggegrenser. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

Ved ny bebyggelse skal det tas hensyn til fortettingsprinsippene i § 5.6.2.

§ 5.9 Lekeplass (o_BLK1-6)

Arealer avsatt til lekeplass skal opparbeides i samsvar med oppgraderingsplan for lekeplasser.

§ 5.10 Energianlegg, nettstasjon (o_E)

Innenfor o_E tillates eksisterende og nye nettstasjoner. Nye nettstasjoner skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Fellesbestemmelse

Grenser mellom de ulike veiformålene kan justeres.

§ 6.2 Kjøreveg (o_KV, f_KV)

o_KV er offentlig kjørevei.

f_KV er privat adkomstvei.

§ 6.3 Gang- og sykkelveg (o_GS og o_GS1)

o_GS er offentlig gang- og sykkelvei. Innenfor arealet kan det etableres offentlig gang- og sykkelvei med bredder vist på plankart.

o_GS1 kan benyttes som kjørbær adkomst til eksisterende eiendommer. Økt bruk, i form av ytterligere boenheter tilknyttet o_GS1 tillates ikke. For eiendommen gbnr. 6/50 tillates det at én enebolig evt. med sekundærlleilighet kan bruke eksisterende avkjøring.

§ 6.4 Fortau (o_FT)

o_FT er offentlig fortau. Innenfor formålet tillates kollektivholdeplass og leskur.

§ 6.5 **Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Annen veggrunn – teknisk anlegg er avsatt til veggrøft og snøopplag og skal ha samme eierform som tilhørende vei. Innenfor formålsområdene kan det som en del av etableringen av fortau, gang- sykkelvei og kjørevei anlegges nødvendig trafikkareal og tiltak som grøntarealer, fylling, skjæring, kollektivholdeplasser, sjikaner, adkomster, murer, gjerder, grøfter og belysning.

§ 6.6 **Kollektivholdeplass (o_KH)**

o_KH er kollektivholdeplass. Innenfor formålet kan det oppføres leskur.

§ 6.7 **Gangveg/kjøreadkomst (o_SKF)**

Gangveg/kjøreadkomst (o_SKF) er snarveier internt i bebyggelsen og er til allmenn ferdsel. For eiendommer med etablert adkomst tillates kjøring til eiendommene. Gjennomkjøring er ikke tillatt. Det tillates tiltak for å hindre gjennomkjøring. Ved byggesaker på eiendom med adkomst fra SKF skal grense mot vei markeres med gjerde/hekk.

§ 7 **GRØNNSTRUKTUR**

§ 7.1 **Frionråde (o_GF1-8)**

Frionråde GF utgjør areal for lek, friluftaktiviteter og snarveier. Områdene skal opprettholdes som naturområder, men det tillates tilrettelegging for lek og tynning av vegetasjonen for å øke tilgjengeligheten. Det tillates etablert løsninger for overvannshåndtering. Løsninger for overvann skal kombineres med bruk til friluft og lek. Det tillates etablert gangveier iht. kommunens veinormal. På arealet er det tillatt å oppføre små bygningsvolum som underbygger bruken av området, f.eks. grillhytte/gapahuk.

§ 8 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

§ 8.1 **LNF-formål (LNF1-4)**

Arealet LNF1-4 er regulert til LNF-formål.

§ 9 **HENSYNSSONER**

§ 9.1 **Hensynssone, bevaring av bebyggelse (H570_1)**

Innenfor hensynssonen ligger et verneverdig bolighus med nyere tilbygg i bakkant.

Utskifting av originale bygningsdeler tillates bare der skader gjør gjenbruk umulig. Erstatninger utføres som eksakte kopier eller evt. dokumentert, tidligere utforming.

Eventuell tilbakeføring skal gjøres på dokumentert grunnlag (gamle foto, etc.)

Nye tiltak skal harmonere med husets opprinnelige utforming. Eventuelle tilbygg legges i bakkant og utformes på en måte som gjør at formen på den gamle bygningen fortsatt fremstår tydelig og lesbar. Tilbygg/tiltak som forstyrrer opplevelsen av bygget sett fra vei tillates ikke.

Det kan tillates oppført garasje inntil 35 m² på eiendommen. Garasje skal underordne seg den verneverdige boligen, ha saltak eller pulttak, og enkel arkitektonisk utforming. Opplevelse av boligen sett fra vei tillegges vekt i vurdering av tilpasning. Arker eller opplett i takflate på garasje tillates ikke.

Uteplasser skal legges på bakkeplan, eventuelt ved at terrenget heves med lav forstøtningsmur.

§ 9.2 **Hensynssone, bevaringsverdig bygningsmiljø (H570_2)**

Innenfor hensynssonen skal bygningsmiljøet bevares.

Innenfor området tillates oppført frittliggende eneboliger. Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates garasje med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m². Det tillates gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasjer skal ha enkel utforming og ha samme materialbruk som boligen. Opplett og arker tillates ikke. En frittliggende garasje kan plasseres nærmere veiformål enn de avsatte byggegrenser. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål og nabogrense mot vei. Frittliggende garasjer med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål og nabogrense mot vei.

Det kan gis tillatelse til riving av bygning i hensynssonen dersom bygningen ikke er en spesielt viktig del av en bevaringsverdig helhet.

Nye bygninger som skal oppføres innenfor hensynssonen må harmonere med det eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljøet med hensyn til takform, takvinkel, bygningsvolum, utforming av fasader og materialbruk.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningens karakter med hensyn til takform, bygningsvolum, utforming av fasader og materialbruk blir opprettholdt.

Ved brann eller annen skade skal bebyggelsen ved gjenoppbyggelse oppføres med samme utførelse som tidligere.

§ 9.3 **Hensynssone, flomvei (H320)**

Innenfor hensynssonen skal avrenning av overvann ved store nedbørshendelser ivaretas. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for flomvann innenfor området.

§ 9.4 **Hensynssone, bevaring naturmiljø (H560)**

Innenfor hensynssonene (H560) skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskafe eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

§ 9.5 **Hensynssone, gul støysone iht. T-1442 (H220)**

Ved søknad om bebyggelse til varig opphold innenfor gul støysone, skal det utarbeides en støyfaaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold iht. kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Det tillates etablert støyskjermende tiltak for å avbøte støy som overstiger tillatte grenseverdier. Støyskjermer kan oppføres utenfor avsatte byggegrenser, minimum 1 meter fra veiformål og nabogrense mot vei. Støyskjermer må ha en enhetlig utforming og tilpasses omgivelsene.

§ 9.6 **Sikringssone, friskt**

Innenfor frisktsonen tillates ikke etablert vegetasjon, gjerder og andre tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

§ 9.7 **Sikringssone, hovedvannledningsnett (H190)**

Sikringssonen omfatter en sone på 16 meter. Innenfor sikringssonen skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak, jf. pbl § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

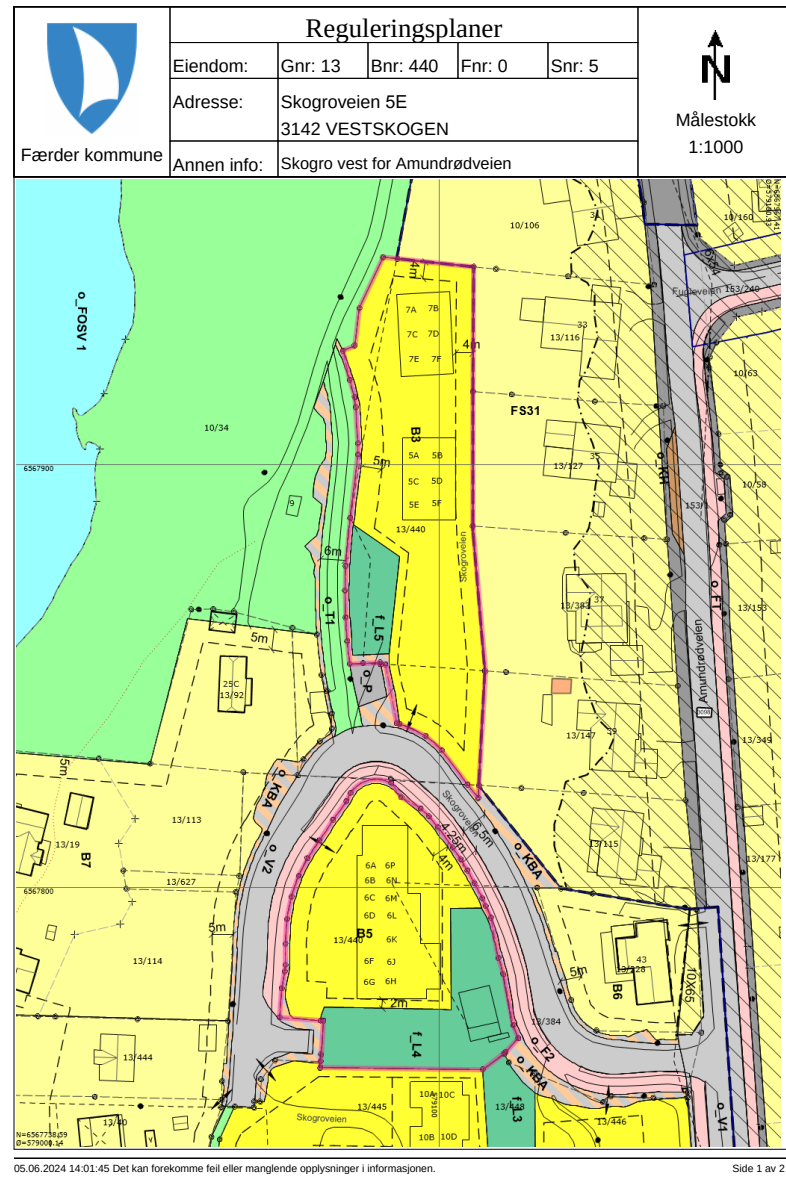
Nødvendig flytting/eventuelle skader på garasje/carport bygget utenfor byggegrense mot vei, som følge av brudd /underhold på hovedvannledning, må bekostes av eier og tinglyses som en heftelse på eiendommen.

§ 9.8 **Faresone, høyspenningsanlegg**

Faresonen omfatter en sone på 5 meter rundt eksisterende energianlegg (nettstasjoner) i planområdet. Innenfor faresonen tillates det ikke nye tiltak. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra lekeplasser og bebyggelse med rom for varig opphold.

§ 9.9 **Faresone, ras- og skredfare (H310_1-2)**

Arealet er regulert til faresone for ras og skred (kvikkleire). Faresone H310_1 viser potensielt løseområde og H310_2 viser potensielt utløpsområde ved områdeskred. For alle tiltak iht. pbl § 1-6 "Tiltak" innenfor faresonen skal rekkefølgebestemmelse § 3.3 være oppfylt.



Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrænse	 Anslått eiendomsgrænse	 Nøyaktig grænsepunkt
 Anslått grænsepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
 Gateløys (belysningspunkt)	 Mast	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan
 Traktorveg	 Sti	 Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesveg	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 RpGrænse
 RpFormålgrænse	 RpSikringGrænse	 RpStøyGrænse
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Eiendomsgrænse som skal oppheves	 Byggegrænse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Offentlig trafikkområde
 Frisikt	 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Lekeplass	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau	 Gang-/sykkelveg	 Annen vegg grunn - tekniske anlegg
 Kollektivholdeplass	 Parkeringsplasser	 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
 Turveg	 Friområde	 Friluftsområde i sjø og vassdrag
 Kystkontur	 Toppunkt	 Høydekurve

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 329
SKOGRO – VEST FOR AMUNDRØDVEIEN**

NØTTERØY KOMMUNE

Datert 11.01.2010.
Vedtatt av kommunestyret 18.06.2014.
Revidert ihht. kommunestyrets vedtak 19.06.2014.

§ 1 PLANENS FORMÅL

Planområdet er reguleret til følgende formål (Pbl. kap. 12):

Bebyggelse og anlegg

- Konsentrert småhusbebyggelse (B1)
- Frittliggende småhusbebyggelse (B4, B6 - B10)
- Blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse (B2, B3, B5)
- Lekeplass (f_L1 – 5)
- Energianlegg (E)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_V1-2)
- Fortau (o_F1-2)
- Parkering (o_P)

Grønnstruktur

- Turveg (o_T1 – 3)
- Friområde (o_FO1 – 2)
- Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (Turveg/adkomst) (o_TA1 – 2)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø (o_FOSV 1-2)

Hensynssoner:

- Frisikt (H140)

§ 2 GENERELT

§ 2.1 KULTURMINNEVERN

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk frettet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvarer påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør nærest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.2 FORDELING AV AREALVERDIER OG OMKOSTNINGER

Det stilles krav om fordeling av arealverdier og kostnader innenfor planområdet i henhold til jordskiftelovens § 2 bokstav h, jfr. § 5 annet ledd.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER GENERELT

Støy

Før det gis tillatelse til tiltak iht. Pbl § 1-6 "Tiltak" skal det foreligge en vurdering av trafikkløstøy for byggeområdet (jf.Rekkefølgebestemmelser i §8). Der muligheten for støybelastning over gjeldende grenseverdier foreligger, skal det utføres beregning av trafikkløst for byggeområdet, inkludert planlagt bebyggelse. Tilstrekkelig skjerming skal inngå i byggeprosjektet i henhold til gjeldende lov/forskrift og gjeldende retningslinjer fra departementet på utbyggingstidspunktet.

Parking

Det skal på egen grunn avsettes minimum to biloppstillingsplasser pr. boenhhet, herav minst én som kan realiseres som carport, garasje/garasjeanlegg samt to oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhhet. Garasje kan oppføres med et brukerskilt (BRA) på inntil 50m2 og med en mønøhehøyde inntil 5,0m i forhold til målt gulv garasje, jf NS 3940 og kan plasseres utenfor byggegrensne if. den til enhver tid gjeldende kommuneplane. Når det er sikret gjennom varig avtale, som ikke kan slettes uten kommunens godkjenning, kan parkeringsdekning aksepteres innenfor andre eiendommer enn den som utløser parkeringsbehovet.

Nødvendige parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BRA /BYA med 18 m2 pr plass. Parkeringsplasser i parkeringshus medregnes med 25m2 .

Avkiørsler

Frisiktsoner i adkomst skal være ihht. den til enhver tid gjeldende veinorm for Nøtterøy kommune. Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5m over tilstøtende kjørebanelers plan.

Veier

Veier er søknadspliktig iht Pbl. § 20-1 (I). Søknad skal i tillegg omfatte nødvendig antal adkomster og parkeringsplasser for eksisterende boenheter i felt B7.

Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

Innenfor formålet tillates det støttemurer, veifyllinger, gjerder o.lign.

Renovasjonsanlegg

Det kan føres opp vegger og tak rundt renovasjonsanlegg/avfallsstasjoner så lenge dette ikke er til hinder for avfallsavhending. Maks tillatte møne/gesimshøyde er 3,5m. Nedgravde avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense.

Estetikk

Ved behandling av byggesaken skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, utforming i samspill med omgivelsenes karakter, helhetlig form-, farge-/form- og volumoppbygging og at bygningen får en god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm. jf. den til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelse om estetisk utforming.

Vedlagt søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til de nære og fjerne omgivelser.

Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabolomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

Dokumentasjon

Området er kupert og det er derfor viktig at søknadsdokumentasjonen viser at krav til uteoppholdsareal, manøvrering og parkering på terreng er ivare tatt.

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde:

- a) Utomhusplan som viser disponering av tomten/feltet til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal/lekeareal.
- b) Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, med mer.
- c) Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- d) Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabolomter/ i nærområdet. Gesims-, mønehøyder og o.k. gulv 1. etg angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
- e) Tiltakets plantegninger, snitt, og fasader, samt 3D-illustrasjoner av tiltaket sett fra sjøen. Alle fasadetegninger skal påføres linjer for eksisterende og planlagt terreng i fasadeplanet. De to terrenklinjene skal vises i hele den lengde hvor de divergerer.
- f) Avfallsstasjon skal vises på utomhusplanen.
- g) Minimum en garasje plass og en parkeringsplass pr. boenhet samt sykkelparkering skal vises på utomhusplanen.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For fradeling av tomt, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

§ 3.2 FELTENE B1 OG B2

Felt B1 forutsettes prosjektert, omsøkt og utbygd under ett. Felt B2 forutsettes prosjektert, omsøkt og utbygd under ett.

Felt B1

Innenfor område B1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med inntil 15 boenheter. Maks tillatt utnyttelse er 30% BYA. Maks gesims- og mønehøyde er 10,6m fra gjennomsnittelig planert terreng. Totalhøyde maks kote +26 meter for byggefelt mot vest, og totalhøyde maks kote +35,5 meter for byggefelt mot øst.

Felt B2

Innenfor område B2 tillates oppført blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse med inntil 18 boenheter. Maks tillatt utnyttelse er 40 % BYA. Maks gesims- og mønehøyde er 13,8m fra gjennomsnittelig planert terreng . Total høyde maks kote +40 meter. Parkering skal være i P-kjeller. Parkering under eksisterende terreng tillates utenfor byggegrensene, 25% av parkeringsplassene kan anlegges på terreng. Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom inntil 2 meter over maks gesims/ mønehøyde, inntrukket minimum 4 meter fra gesims mot vest. Tekniske installasjoner på tak kan ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.

§ 3.3 FELTENE B3 OG B5

Feltet B3 forutsettes prosjektert, omsøkt og utbygd under ett. Feltet B5 forutsettes prosjektert, omsøkt og utbygd under ett.

Innenfor områdene B3 og B5 tillates det blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse. Det kan det også tillates oppført frittliggende småhus eller tett/lav boligbebyggelse.

Grad av utnyttelse og høydebegrensninger for feltene:

Felt	%-BYA 1)	Total-Høyde 2)	Maks Antall nye boenheter
B3	47%	k.37,0	12
B5	40%	k. 33,0	14

Ved utbygging av feltene B3 og B5 kan maks. antall boenheter beregnes samlet.

1) Forutsatt at arealet over garasjer/parkeringsområder er tilrettelagt for ferdsel og opphold, kan garasje under eksisterende terreng tillates utenfor byggegrense.

2) Maks gesims- og mønehøyde i felt B3 er 14,8m fra gjennomsnittelig planert terreng. Maks gesims- og mønehøyde i felt B5 er 15,8m målt fra gjennomsnittelig planert terreng. Bebyggelsen i felt B5 skal være terrassert. Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom inntil 2 meter over maks gesims/ mønehøyde, inntrukket minimum 4 meter fra gesims mot vest. Tekniske installasjoner på tak kan ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten

§ 3.4 FELT B7

Innenfor område B7 tillates frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Utomhusplan for hele feltet, med unntak av gbnr. 13/92, må være godkjent av kommunen før utbygging kan skje. Innenfor området kan det oppføres totalt 2 stk nye boenheter, i tillegg til 3 eksisterende bygninger, som frittliggende bebyggelse. Det tillates en adkomst til gbnr. 13/92 fra Turveg T1 på strekningen mellom Kjøreveg V2 og nordre eiendomsgrense for gbnr. 13/92, og to til resten av feltet fra Kjøreveg V2. Gbnr. 13/19 tillates delt i to eiendommer.

B7: Følgende høyder og utnyttelse kan tillates for den enkelte boenhet:

a): Maks tillatt utnyttelse for gbnr. 13/19 er 300 m2 BRA pr boenhet inkl parkering. Maks tillatt utnyttelse for gbnr. 13/113 og 114 er 350 m2 BRA pr boenhet inkl parkering. Det tillates bruksareal helt eller delvis under terreng på inntil 100m2 som ikke medregnes i BRA.

b): Maks gesimshøyde er 8,0m og maks mønehøyde er 9,0m, fra gjennomsnittelig planert terreng. Maks gesimshøyde mot sjø er 6,0 meter og maks mønehøyde mot sjø er 8,5 meter fra planert terreng. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,0 meter, laveste gesims inntil 6,0 meter.

§ 3.5 FELT B4

Innenfor området B4 tillates frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

For felt B4 må utomhusplan være godkjent av kommunen før utbygging kan skje. Innenfor felt B4 tillates det totalt 2 stk boenheter og felt B4 tillates delt i to eiendommer. Maks tillatt utnyttelse er 350m2 BRA inkl. parkering. Det tillates bruksareal helt eller delvis under terreng på inntil 100m2 som ikke medregnes i BRA.

Maks gesimshøyde er 8,0m og maks mønehøyde er 9,0m, fra gjennomsnittelig planert terreng. Maks gesimshøyde mot sjø er 6,0m og mønehøyde mot sjø er 8,5m, fra planert terreng. Total høyde maks kote +24 meter

§ 3.6 FELT B6, B8, B9 og B10

Innenfor området B10 tillates frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor Felt B10 tillates det maks 6 boenheter. Innenfor felt B6, B8 og B9 tillates det ingen nye boenheter.

Følgende høyder og utnyttelse kan tillates for den enkelte tomt:

a): Maks BRA på 300 m2 på den enkelte tomt. For B9 tillates maks BRA på 450m2.

b): Gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter fra gjennomsnittelig planert terreng. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,0 meter, laveste gesims inntil 6,0 meter.

§ 3.7 ENERGIANLEGG (E)

Innenfor området tillates det etablert trafokiosk.

§ 3.8 LEKEPLASS (f_L1 – 5)

Det skal anlegges lekearealer i henhold til utfyllende bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan med unntak for krav til størrelse. Minimumskrav til lekeutstyr er tre stk. lekeutstyr med forskjellig lekefunksjon pr. lekeplass. Lekeplass L1 – 5 skal ha varierte lekefunksjoner og utfylle hverandre mht. variasjon. Lekeplassutstyr skal være i henhold il forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Lekeplass L1, 2 og 3 er felles for felt B1 og 2 og hjemmelen for lekeplassene skal knyttes opp til disse to eiendommene (B1 – 2). Eierskapet skal tinglyses på eiendommene.

Lekeplass L4 og 5 er felles for felt B3 og 5 og hjemmelen for lekeplassene skal knyttes opp til disse to eiendommene (B3 – 5). Eierskapet skal tinglyses på eiendommene.

Det skal avsettes min. 45 m2 lekeareal pr. boenhet.

Byggegrenser må ha en avstand på minimum 2 meter fra lekearealenes avgrensning. Det tillates ikke bilkjøring på område regulert til lekeareal.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 VEI (o_V1 – V2)

Vei er offentlig vei. Vei V2 og fortau F2 inn i området fra Amundrødveien skal ha regulert bredde på 10,75m (eks. breddeutvidelse i kurver) inkl. fortau, og asfaltert bredde på 4,5m. Der det etableres rekkverk skal veinbredden økes med 0,5 meter.

§ 4.2 FORTAU (o_F1 – 2)

Fortau (f_1 – 2) er offentlig fortau.

§ 4.3 PARKERING (o_P)

I området kan det etableres parkering som skal være tilgjengelig for brukere av friområde F1. Parkeringsplassen skal asfalteres.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 TURVEG (o_T 1-3)

I områdene kan det etableres turveg. T1 skal asfalteres i bredde 2,5m og T2 skal ha grusdekke i bredde 1,5m. Fra T1 tillates det adkomst til parkering (P1) og eiendom gbnr. 13/92.

§ 5.2 FROMRÅDE (o_FO1 – 2)

I områdene kan det oppføres mindre bygg, veier, stier og anlegg som er til nytte for bruken som friområde. Det kan også oppføres mindre bygg/anlegg til bruk for kommunaltekniske formål, energiforsyning, kommunikasjons- og andre viktige samfunnsformål når dette ikke er til hinder for eller virker sjenerende for bruken av området som friområde generelt og ikke innskrenker friområdets omfang utover selve bygningen/anlegget. Eksisterende bygg innenfor området kan beholdes, evt. rives og tillates gjenoppbygd innenfor samme område.

§ 5.3 ANGITT GRØNNSTRUKTUR KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL (Turveg/adkomst) (o_TA1 – 2)

I området er det turveg kombinert med adkomst til private eiendommer.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (o_FOSV 1)

I området kan det anlegges brygger, flåter og andre tiltak for å tilrettelegge for allmennhetens bruk av området til bading og rekreasjon.

§ 6.2 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (o_FOSV 2)

Det tillates ikke etablering av nye og utvidelse av eksisterende brygger.

§ 7 FRISIKTSONER (H140)

I frisiktsoner skal vegetasjon o.a. ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vei/s plan.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Lekeområder:

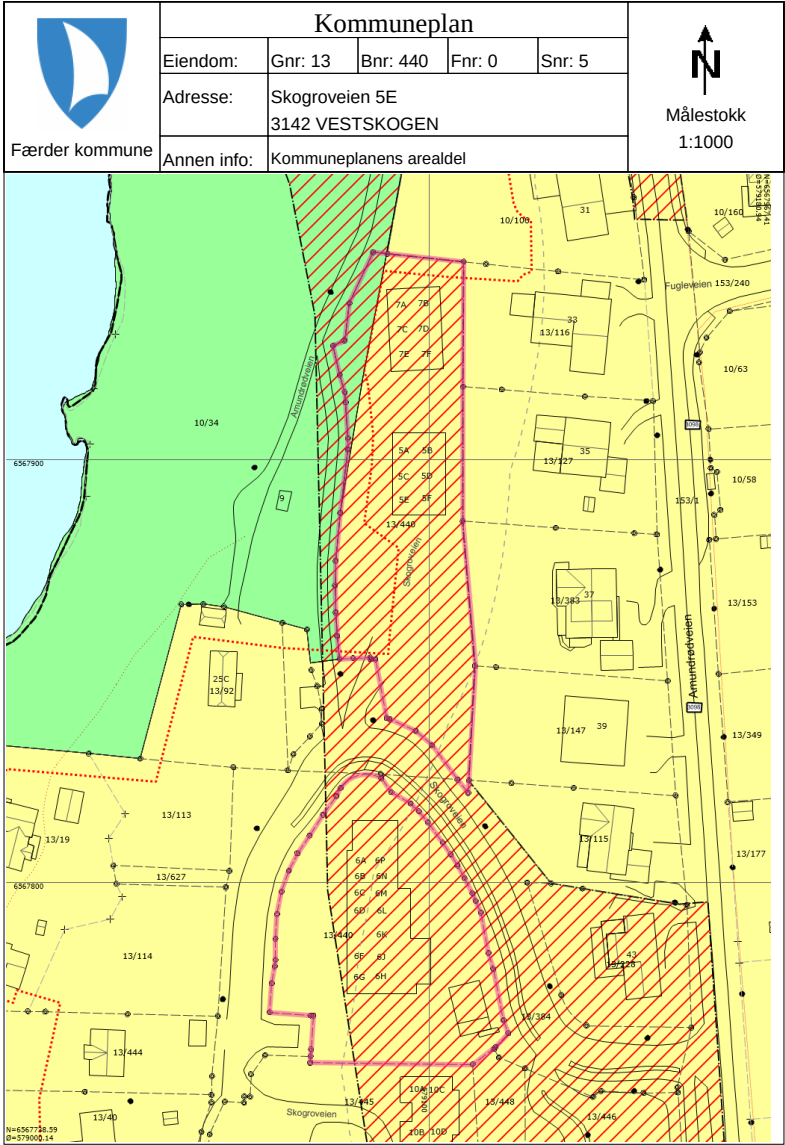
Før det gis brukstillatelse for felt B1 og B2 skal lekeareal L1,2 og 3 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt B3 og B5 skal lekeareal L4 og 5 være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

Vei og kommunaltekniske anlegg:
Før det gis tillatelse til tiltak iht. Pbl § 1-6 "Tiltak" for felt B1, B2, B3, B4, B5 og B7 skal alle veier og andre nødvendige offentlige kommunaltekniske anlegg inkl. nødvendig terrengbehandling, støttemurer, nødvendig sikring av fjellskjæringer og annen opparbeiding samt fortau langs fylkesvei 428 være opparbeidet iht. reguleringsplan/VA-rammeplan, og turveg T1 - 2 og parkering P1 for friområdet FO1 skal være opparbeidet og skiltet samt adkomst og nødvendige antall parkeringsplasser for eksisterende boenheter i felt B7 være opparbeidet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

Grunnforhold og masseforflytting
Det skal før det gis tillatelse til tiltak iht. Pbl § 1-6 "Tiltak" foretas geoteknisk undersøkelse som skal sikre at fundamentering, masseuttak, landskapsutforming som voll o.a. er forsvarlige. Dokumentasjon av geotekniske forhold og evt. avbøtende tiltak skal følge søknad om rammetillatelse.

Støy
Før det gis tillatelse til tiltak iht. Pbl § 1-6 "Tiltak" skal det foreligge en vurdering av trafikkstøy for byggeområdet

Strøm
Utbyggere må kontakte nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning i god tid før utbygging. Området skal utbygges med 400 V strømforsyning.



Bakke Sørvik & Partners AS
v/Lena Pedersen-Kjøle
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: lpk@partners.no

Deres ref.: 28260013 . Vår ref.: 3275-1-3001 Dato: 21.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Solrik Skogro Sameie
Organisasjonsnr: 925579025
Seksjonseier: Edvardsen, Anne
Medeier: Forsmark, Ola Walter
Leilighetsnummer: 3001
Adresse: Skogroveien 5 E, 3142 VESTSKOGEN
Seksjonsnummer: 5
Gnr: 13
Bnr: 440

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7488994.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje er tilleggsdel til leiligheten. Garasjeplass følger leiligheten. De leilighetene som har to garasjeplasser kan selge en garasjeplass. Selger bekoster reseksjonering. Salg må meddeles til styret og forretningsfører oef@obos.no slik at felleskostnad for garasje blir overført ny eier. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser. Viken Fiber (Altibox) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Tlf.: 21 45 45 00. Hjemmeside: www.vikenfiber.no. Det er felles fyring og varmt vann, med akonto innbetaling. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservice/tjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema/ For spørsmål om innhentning av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Reklamasjon må skje skriftlig og sendes til signe.olsen.nauen@obos.no og anders.skattenborg@OBOS.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 420,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	981,00	
Felleskost lik	440,00	
Garasje	204,00	
Felleskost brøk	3 425,00	
TV/bredbånd	370,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 004,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 42 258,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jørn Steihaug pr. e-post: jorn.steihaug@obos.no eller telefon: 33 30 94 07.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jan Ronald Eide, e-post: solrik.skogro@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for Solrik Skogro Sameie

org. nr. 925 579 025

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet i 2020.
Endringer vedtatt i årsmøte 23.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solrik Skogro sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.06.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 13, bnr. 440 i Færder kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplass i garasjekjeller
- Uteareal

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- staten,
- fylkeskommuner,

- kommuner,
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer 35 parkeringsplasser og 26 boder lokalisert i garasjekjeller under hus B3 og B5. Disse er tilleggsdeler til seksjoner. I tillegg er det 17 parkeringsplasser utendørs til felles bruk og til gjester.

4-2 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser og boder i garasje

(1) Parkeringsplassene og bodene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Hver seksjon skal ha en parkeringsplass og bod. Seksjonseiere med flere enn én parkeringsplass, kan selge overskytende parkeringsplasser til andre seksjonseiere i sameiet. Parkeringsplass med bod i bakkant kan ikke selges uten boligseksjonen. Seksjonseier må sørge for reseksjonering ved salg av parkeringsplass.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er tilrettelagt for oppkobling av ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil ved en parkeringsplass per leilighet. Det er installert lastbalansering som sørger for optimal utnyttelse av strømkapasiteten, og seksjonseier med ladepunkt er pålagt å koble seg til denne. Seksjonseiere som ønsker ladepunkt bekoster selv oppkobling som må utføres av en fagperson. Seksjonseier melder ifra til styret.

Det er ført rør mellom den enkelte leilighet og parkeringsplass, slik at strømforbruket knyttet til lading blir belastet strømmåleren til seksjonseieren som har bruksrett til parkeringsplassen.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner inkludert alt i tekniske rom, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med et likt beløp i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Kostnader knyttet til honorarer som styrehonorar (inklusive arbeidsgiveravgift), forretningsførerhonorar og revisjonshonorar fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

		S 3275 Solrik Skogro Sameie		S 3275 Solrik Skogro Sameie	
seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.		(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.		Gassbeholdere MÅ oppbevares ute, IKKE i boden eller garasjen. Sjekk alltid slangen for skader/sprekker før bruk.	
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.		11 Diverse opplysninger		SØPPEL: Sorter husholdningsavfallet! Matavfall MÅ alltid være i de grønne matavfallsposene, gjerne 2 poser utenpå hverandre, med en solid knute for å hindre søl og lukt. Fiskeavfall, rekeskall, krabbeskall o.l. bør helst fryses og kastes kvelden før matavfall skal hentes. Bruk APPEN "Min Renovasjon" slik at du til enhver tid er oppdatert på når og hvilket avfall som hentes. Annet søppel/avfall må den enkelte seksjonseier selv kjøre bort.	
9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om		11-1 Definisjoner I disse vedtektene menes med		Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier plikter å gjøre den som leier/ låner leiligheten oppmerksom på reglene. Brudd på Husordensreglene anses som mislighold og vil medføre misligholdsbeføyelser.	
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen b) oppløsning av sameiet c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.		a) eierseksjon: eierandel i en bebygg eller planlagt bebygg og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer. c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel. e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig. g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her. i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom. j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.		BEOBELSE: Leiligheten skal brukes til beboelse slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entredør og ut i fellesoppgangen. Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealene. Det er ikke lov å kaste sneiper/snus fra balkongene eller på fellesområdene. Vis hensyn med røyking på uteområdene og på balkongene.	
9-11 Inhabilitet Ingen kan delta i en avstemning om		11-2 Hjemmelshaver til formuesgode Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.		STØY: Vis hensyn overfor dine naboer. Si ifra hvis du skal ha fest. Det bør være stille mellom kl. 23.00 - 07.00 på hverdager, på lørdager mellom kl. 23.00 - 08.00. Unødvendig støy, barnelek o.l. i fellesoppgangene bør unngås.	
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.		SKADER OG FORSIKRING: Meld ifra til styret med en gang du oppdager en skade, eller du selv forårsaker en skade i/på fellesområder. Sameiet har forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert fellesutstyr. Alle er forpliktet til å begrense skader i seksjonene. Den enkelte seksjonseier må ha sin egen innbo og løsøreforsikring.		DYREHOLD: Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. Med urimelig sjenanse menes f.eks. langvarig bjefing, vond lukt eller lignende. På sameiets fellesområder er det båndtvang hele året. Fjern hund/kattebæsje med en gang! Graver hunden/katten din i blomsterkasser, blomsterbed og grusganger må du som dyrets eier påta deg å rydde opp. Hund og katteeiere må påta seg å vaske etter sølete labber, blodflekker o.l. i fellesgangen og heisen dersom dyret deres er årsak til tilgrising. Ikke la slike saker bli et irritasjonsmoment! En rask sveip med moppen kan forhindre den slags klager.	
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.		11-3 Endringer i vedtektene Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.		GARASJEN: Det henstilles til alle å påse at bilen/motorkjøretøyet ikke lager oljesøl på garasjegulvet eller på parkeringsplassene ute. Det er ikke tillatt å reparere på bil/motorkjøretøy i fellesgarasjen. Det er strengt forbudt å kjøre på tomgang i fellesgarasjen! Enhver forplikter seg å holde sin garasjeplass/garasjeplasser ryddig.	
10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring		11-4 Generelle plikter Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.		BRANNVERN: Lær deg å bruke pulverapparatet! Hvert år vil alle seksjonseiere få en påminnelse, på Vibbo eller SMS, når pulverapparatet må snus opp/ned (Ikke riste!).	
10-1 Forretningsfører Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.				Lær deg å lese Brannalarm displayet, hvilken leilighet som utløste alarmen.	
10-2 Regnskap og revisjon Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.				Våre brannsensorer er meget følsomme, derfor må alle bruke avtrekksviften når kokeplater/ stekeovn er i bruk. Et godt råd er å sette på avtrekksviften ca. 10 minutter FØR matlaging for å skape optimal flyt i avtrekket samt å åpne et vindu på andre siden av rommet. Dersom du har en sensor i umiddelbar nærhet av kokeplassen og det er fare for at damp kan utløse alarmen, har du muligheten til å bruke en «rød hette». Denne er å finne der matavfallsposene ligger. Denne MÅ alltid fjernes etter bruk. Spør gjerne en i styret om veiledning til bruk.	
10-3 Forsikring (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne				For å unngå fukt og kondens når ingen bor eller oppholder seg i leiligheten over litt tid, anbefales det å innstille Flexit ventilasjonssystemet, på «AWAY».	
				BRUK AV BALKONGER: Balkongene skal ikke brukes til oppbevaring av søppel og skrot. Påse at planter, potter, utemøbler, parasoller, putekasser o.l. er forsvarlig plassert og sikret i forhold til vind og uvær. Det er tillatt med gass og elektrisk grill.	
				Side 1 av 3	
				Vedtatt 23.03.2023	
				Side 2 av 3	
				Vedtatt 23.03.2023	

Skulle brannalarmen gå og du vet at det er hos deg alarmen er blitt unødvendig utløst MÅ du ringe 110 i løpet av 3 minutter og gi beskjed slik at Brannvesenet ikke må foreta en unødvendig utrykning.
I verste fall kan Brannvesenet kreve at seksjonseieren må betale for en slik unødvendig utrykning.

HUSKEREGLER hvis alarmen går:
Forsøk å slukke brannen med pulverapparatet.
Komme deg ut av bygning så fort som mulig.
Ikke still/ trykke på alarm-displayet.
Ikke lås døren din.
Ikke bruk heisene.
Hjelp naboer som trenger assistanse.
Møt opp på samlingsplassen som er under taket i carportanlegget i nr. 5 og 7.

Sameiets styre vil organisere årlige brannøvelser.

Elektriske sykler og annet utstyr med ladbare batterier SKAL oppbevares i garasjen, IKKE i leiligheten, oppgangene eller i boden.

UTEAREALER/FELLESANLEGG:
Sameiet skal ha dugnad 2 ganger i året, vår og høst.
Den enkelte seksjonseier oppfordres allikevel å ta seg tid til å plukke søppel, rake, vanne bed og felles blomsterkasser, ta ugress i plen og grusganger for å holde det pent utenfor våre bygg hele året.
Redskap finnes ved hyllestativet i garasjen i nr. 6 og i fellesboden i garasjen i nr. 5 og 7.
Legg alltid redskapen tilbake på plass etter bruk.

Disse HUSORDENSREGLER ble godkjent på årsmøtet 23. mars 2023.

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLRIK SKOGRO SAMEIE

Organisasjonsnummer: 925579025
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 17:30, Kjærnåsveien 7 A, Vestskogen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder leder møtet .

Forslag til vedtak:
Styreleder Jan Eide er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

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

Styrets innstilling
Jørn Steihaug fra OBOS velges til å føre protokoll fra årsmøtet.

Stian Stabel og Erik Orten velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug valgt. Som protokollvitner ble Stian Stabel og Erik Orten valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Se vedlegg.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer i år.

Det velges ett varamedlem.

Innstilling
Valgkomiteens forlag til kadidater.

Roy Pedersen velges som styremedlem for en periode på 2 år.

Oddvar Kristoffersen velges som styremedlem for en periode på 2 år.

Anne Edvardsen velges som varamedlem for en periode på 1 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oddvar Kristoffersen
Roy Pedersen

Følgende stilte til valg:
Oddvar Kristoffersen
Roy Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Edvardsen

Følgende stilte til valg:
Anne Edvardsen

8. Valgkomité

Valgkomiteen har bestått av :

Turid Dotseth

Anne Lise Orten

Arve Sundby

Turid Dotseth og Anne Lise Orten tar ikke gjenvalg .

Forslag til ny valgkomité :

Arve Sundby

Stian Stabel

Ola Forsmark

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende valgkomite for perioden 2025 - 2026:

Arve Sundby

Stian Stabel

Ola Forsmark

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til valgkomite for perioden 2025 - 2026 vedtas.
✓ Vedtatt.

Til å signere protokollen:			
Jan Ronald Eide /s/ Møteleder	Jørn Steihaug /s/ Protokollfører	Stian Stabel /s/ Protokollvitne	Erik Orten /s/ Protokollvitne

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte	
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:	
Styret	
Leder: Jan Eide	
Nestleder: Roy Erland Pedersen	
Styremedlem: Lars Netsaas	
Styremedlem: Ola Forsmark	
Styremedlem: Oddvar Kristoffersen	
Varamedlem: Knut Andersen	
Valgkomiteen	
Turid Dotseth, Anne Lise Orten, Arve Sundby	
Kontaktinformasjon	
Styret	
Styret kan kontaktes på e-post solrik.skogro@styrerommet.no .	
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no - https://vibbo.no/solrik-skogro.	
Vibbo	
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.	
Generelle opplysninger om Solrik Skogro Sameie :	
Sameiet består av 26 seksjoner. Solrik Skogro Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925579025, og ligger i FÆRDER kommune	
Gårds- og bruksnummer:	
13	440
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.	
Solrik Skogro Sameie har ingen ansatte.	
Forretningsførsel og revisjon	
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.	
Styrets arbeid	
1.Administrasjon:	
Det har vært avholdt 6 styremøter i perioden fra forrige årsmøte.	

Budsjett møte ble avholdt pr e- post.	
Styret har på møtene behandlet ordinære styresaker.	
Kommunikasjon:	
Det ble på årsmøtet i 2024 vedtatt at styret skulle sende ut info brev til beboerne.	
Det er sendt ut to info skriv i perioden.	
Vibbo har også blitt brukt aktivt til informasjon	
2.Reklamasjoner:	
Styret har også i denne perioden hatt stort fokus på reklamasjoner.	
Av større saker er lekkasje i atriet mellom nr 5 og 7 , denne skal nå være i orden .	
Styret vil følge opp saken fremover , for å sikre at eventuelle sen skader vil bli løst.	
Øvrige reklamasjoner blir fulgt opp med entreprenør og OBOS.	
Styret har avtalt en «5 års befarng « med OBOS og entreprenør i april 2025.	
3. Økonomisk oversikt	
Sameiet har god økonomi.	
Arbeidskapital pr 01.01.2025 var : 798.795,-	
Sameiet har god økonomi styring .	
Regnskapet viser et lite merforbruk (22.848,-) i forhold til budsjett.	
Overskuddet på kr 22222 foreslås overført til egen kapital.	
Avsetninger til fremtidig vedlikehold bør være ca 1,0 mill kroner , dette vil sikre oss en god " buffer" til fremtidig vedlikeholds oppgaver.	
Felles kostnader økte med 2 % i 2024 , dette er under konsum prisindeks.	
Budsjett 2025 er basert på regnskap 2024 . Det er tatt høyde for ordinære pris økninger.	
4. Fremtidsplaner	
Styret vil innhente tilbud på vask og maling av fasader på alle bygg. Det vil vurderes om det nødvendig å male alle fasader .	
Det vil bli innhentet tre tilbud for å kunne sammenligne kvalitet , pris og garantier.	
Vi har en rekke gode service avtaler , så mye av vedlikeholdet blir løst løpende. Byggene er relativt nye og styret vurderer at behovet for en konkret vedlikeholdsplan ikke er nødvendig ennå .	
Styret planlegger to dugnader pr år , en vår og en høst .	
Vår dugnaden i 2024 ble avholdt 27.04 , høst dugnaden ble avlyst på grunn av dårlig værvarsel, samt at det er etablert to hagegrupper som har gjort en meget god løpende innsats på våre uteområder.	

3275 Solrik Skogro Sameie - Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 798.795.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SOLRIK SKOGRO SAMEIE
ORG.NR. 925 579 025, KUNDENR. 3275

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 248 708	1 202 904	1 253 000	1 282 180
Andre inntekter	3	8 929	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 257 637	1 202 904	1 253 000	1 282 180
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 835	-6 753	-6 100	-6 000
Forretningsførerhonorar		-80 370	-76 325	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-2 915	-5 767	-46 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-501 729	-403 505	-446 000	-488 000
Forsikringer		-82 602	-72 289	-80 000	-96 000
Energi/fyring	9	-89 761	-72 974	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 248	-82 013	-95 000	-99 000
Andre driftskostnader	10	-115 988	-68 749	-94 500	-97 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 028 498	-845 424	-1 005 650	-1 074 000
DRIFTSRESULTAT		229 139	357 480	247 350	208 180
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 067	2 792	5 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 067	2 792	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		244 206	360 272	252 350	213 180
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		244 206	360 272		

SOLRIK SKOGRO SAMEIE ORG.NR. 925 579 025, KUNDENR. 3275			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 913	142
Forskuddsbetalte kostnader		31 608	27 930
Energiavregning	12	11 711	12 551
Driftskonto OBOS-banken		236 179	313 929
Sparekonto OBOS-banken		565 239	251 783
SUM OMLØPSMIDLER		847 650	606 335
SUM EIENDELER		847 650	606 335
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		798 794	554 588
SUM EGENKAPITAL		798 794	554 588
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 268	6 323
Leverandørgjeld		41 552	45 424
Annen kortsiktig gjeld	13	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 855	51 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		847 650	606 335
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Færder, 18.02.2025			
Styret i Solrik Skogro Sameie			
Jan Ronald Eide /s/	Oddvar Kristoffersen /s/	Lars Nestaas /s/	
Ola Walter Forsmark /s/	Roy Erland Pedersen /s/		

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ola Forsmark velges til møteleder.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3
Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 3275 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000 som er budsjettert.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000.

Sak 7
Informasjon fra styret til seksjonseierne

Forslag fremmet av:
Erik Orten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når det skjer ting eller noe skal skiftes eller repareres får vi informasjon fra styret, det er ingenting å si på det.

Men jeg savner informasjon om saker som behandles i styret som angår alle.

Protokollene fra styremøtene er ikke offentlige, men det kan sendes ut korte sammendrag om f.eks. økonomi, daglig drift, evt. nye avtaler osv.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Årsmøtet oppfordrer styret til å sende ut informasjon om aktuelle tema f.eks. 3 - 4 ganger i året, evt. oftere ved behov.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

Det skal velges styreleder og to-fire styremedlemmer, og en-to varamedlemmer.

I tillegg skal det også velges valgkomite.

Roller og kandidater

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

- Jan Ronald Eide

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

- Lars Nestaas

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

- Ola Forsmark

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

- Knut Andersen
- Navn Navnesen

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

- Anne Lise Orten
- Arve Sundby
- Turid Dotseth

Vedlegg
1. Valgkomite Innstilling 2024.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Ola Forsmark	Skogroveien 5 E
Nestleder	Roy Erland Pedersen	Skogroveien 6 C
Styremedlem	Jens Andreas Barsnes	Skogroveien 6 M
Styremedlem	Oddvar Kristoffersen	Skogroveien 6 E
Styremedlem	Theresa Mørken (til aug. 23)	Valløveien 148 C
Varamedlem	Knut Andersen	Skogroveien 6 H
Varamedlem	Marie Kristine Widebeck	Skogroveien 7 D
Valgkomiteen		
Turid Dotseth		Skogroveien 7 C
Anne Lise Orten		Skogroveien 5 A
Arve Sundby		Skogroveien 6 J

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post solrik.skogro@styrerommet.no .
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no - <https://vibbo.no/solrik-skogro>.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solrik Skogro Sameie
Sameiet består av 26 seksjoner.
Solrik Skogro Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925579025, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:
13 440

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Solrik Skogro Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid
Sameiets tredje valgte styre ble etablert på årsmøtet den 21.03.24.

Sameiet er fortsatt ikke helt i orden hva angår overtakelse fra OBOS. Det gjenstår noen punkter som vi hadde håpet på skulle være ferdig til årsmøtet i år.

Nedenfor en kort oppsummering av hva som har skjedd i Solrik Skogro Sameie siden forrige årsmøte.

Da Teresa Mørken flyttet i august valgte styret å fortsette med 4 stykker frem til årsmøtet 2024.

Møter
Styret har hatt 9 styremøter, 1 budsjettmøte, regnskapsmøte siden årsmøtet den 28.03.23. Det har fortsatt vært noe å ta tak i.

Utvendig
Utbedringer av utvendig anlegg har i år vært generelt vedlikehold. Planting av busker og blomster er gjort av hagegruppa i nr 5&7.
Etablering av petanque banen eller Boccia som noen som kaller det.

Uteheisen har vært avstengt i perioder, men nå endelig skal den være oppe å gå.

Vi har nå en avtale med samme foretak som måker snøen for oss med å klippe plenen rundt 6. Styret er godt fornøyd med dette.

Det ble gjennomført vask og vedlikehold av søppelcontainerne. Husk å pakke in luktende avfall!

Innvendig
Innvendige utbedringer i alle bygg med reparasjon av lekkasje i garasjen ved nedløpsrør fra utearealet mellom 5 og 7. Det siste må gjøres om igjen til våren/sommeren, som i fjor! Sameiet har fortsatt hatt utgifter med heisene pga at det har kommet grus/stein i rillene i skyvedørene til heisen.

Vaktmester
Sameiet har i år som i fjor selv stått for de alminnelige vaktmestertjenester. Styret vil fortsatt gå for denne løsningen et par år til og styret ber om at beboere også bidrar med egeninnsats, særlig ved dugnader. Litt raking/luking/feiling mm. Det er svært lite arbeid i så måte.

Varme
Styret har fått færre henvendelser fra beboere, men gjenganger har vært varmeprobler og problem med å forstå reguleringsfunksjoner på varmen og ventilasjonsanlegget. Som i fjor.
Styret har vært aktiv og prøvd å følge opp samt også delaktig med «innregulering» av vannmengder og i tillegg prøvd å forklare hvordan de ulike display skal forstås/brukes. I den senere tid synes det som om at beboerne begynner å bli fornøyde. Som i fjor.

Felleskostnader
Styret har sett seg nødt til å øke felleskostnaden med 4% som tilsvarer den varslede konsumprisøkningen.

Garasjen i 6
Garasjegulvet i 6 ble «renset» for smuss mm for at gulvet skal kunne fungere som et drenerende gulv. Mao et godt daglig renhold vil holde utgiftene nede.

Strømløseverandør
Det er et relativt mye arbeid som gjøres til enhver tid å følge med på hva som er rimeligst for sameiet. Styret følger jevnlig med på dette og om nødvendig med bytte av leverandør.

Kontroll av sprinkleranlegg
Vi har hatt en årskontroll av sprinkleranleggene som bla henger sammen med et lenge pågående ønske om en 3dje parts kontroll av anleggene. Dette skulle ha vært gjort før vi flyttet inn, men dette har dradd ut i langdrag.
Dette er nå gjennomført med påfølgende ettermontering/bytte av sprinklerhoder i alle leiligheter, trapper mm.
To personer fra sameiet vil bli opplært til å føre tilsyn med de tekniske anleggene i tekn rom. Gjelder også VVS anleggene.

Styrets planer for 2024
Styret vil fortsette samarbeidet med OBOS vedr arbeider som gjenstår. Særlig problemet med lekkasjen mellom 5 og 7 og lekkasje fra 3dje etg veranda ned til 2 etg veranda i bygg 5.
Som nevnt i fjor ønsket styret å bygge opp en buffer for fremtidige kostnader med feks vask av fasader mm. Dette vil vi fortsette med.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 554.588.
Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solrik Skogro Sameie.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret for 2024 har økt med kr 4.047 til kr 80.372.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOLRIK SKOGRO SAMEIE

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til SOLRIK SKOGRO SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Annen informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

SOLRIK SKOGRO SAMEIE
ORG.NR. 925 579 025, KUNDENR. 3275

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		142	6 999
Forskuddsbetalte kostnader		27 930	23 283
Energiavregning	10	12 551	94 220
Driftskonto OBOS-banken		313 929	154 694
Sparekonto OBOS-banken		251 783	40 464
SUM OMLØPSMIDLER		606 335	319 659
SUM EIENDELER			
		606 335	319 659
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		554 588	194 316
SUM EGENKAPITAL		554 588	194 316
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 323	41 061
Leverandørgjeld		45 424	84 282
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 747	125 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		606 335	319 659
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Færder, 20.02.2024
Styret i Solrik Skogro Sameie

Ola Forsmark /s/ Roy Erland Pedersen /s/

Jens Andreas Barsnes /s/ Oddvar Kristoffersen /s/



MOTTATT 21/2524 1P
26 MARS 2021 Søknad om reseksjonering

Tinglyingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.
Kommunens navn: *Fæder* Kommunens adresse: *Postboks 250 Børstein 3162 Nattbyg Lund-bakken* Kontaktperson:

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.
Navn: OBOS Nye Hjem AS Fødselsnr./Org.nr.: 935 283 280 Sameiets org.nr.: Telefonnummer: 22865599
Adresse: OEF v/Vibeke Farnes, Postboks 6666, St. Olavs Plass 0129 Oslo Postnummer: Poststed: Oslo

2. Opplysninger om eiendommen
Kommunens navn: 3811 Kommunens navn: Fæder Gårdsnr.: 13 Bruksnr.: 440 Festenr.:

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))
Seksjonsnummer: Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): Navn: Dagens eierandel (oppgis som brøk):
5: 190550: Anne Edvardsen: 1/2
5: 300850: Ola Walter Forsmark: 1/2
10: 935 283 280: OBOS Nye Hjem AS: 1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.
Seksjonsnummer: Seksjonsformål: Sameiebrøk (teller): Tilleggsareal:
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = Næringseksjon (omfatter næringsareal) SN = Samleseksjon bolig SN = Samleseksjon næring
Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5: B: 103: B:
10: B: 89: B:
Doknr.: 625769 Tinglyst: 28.05.2021
STATENS KARTVERK
Nevner = 2466
Dato: 16/3-2021 Innsenderens underskrift: *Jan T Bogen*
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
Reseksjoneringen går ut på følgende:
- Tilleggsdel bygning (bod) overføres fra seksjon 5 til seksjon 10.
- Tilleggsdel bygning (bod) overføres fra seksjon 10 til seksjon 5.
Ingen endring i brøk. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhetsdel
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenheter på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
Dato: 16/3-2021 Innsenderens underskrift: *Jan T Bogen*
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Opprinnelig plantegning av etasjen fra tinglyst seksjoneringsbegjæring.

1886 SKODRO FELT B3 - OMV / BNR 12 / 440
SKODROVEIEN 5A - 5F OG SKODROVEIEN 7A - 7F, FREDERIKS KOMMUNE
SPR
Dato: 06.04.2021
SKALA 1:200
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20
METER

Ny tegning av etasjen som viser ny bod for seksjon 5 og 10.

1886 SKODRO FELT B3 - OMV / BNR 12 / 440
SKODROVEIEN 5A - 5F OG SKODROVEIEN 7A - 7F, FREDERIKS KOMMUNE
SPR
Dato: 06.04.21
SKALA 1:200
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20
METER



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, 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 feks. 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.

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.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

