

Døsserødveien 25

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Døsserødveien 25

Prisantydning	3 900 000
Fellesgjeld	665 780
Omkostninger	19 446
Totalpris	4 585 226
Fellesutgifter	14 928 pr. mnd.
Bruksareal	140,0 m²
BRA-I	129,0 m²
BRA-E	11,0 m²
TBA	22,0
Soverom	3
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	7 303 m²
Byggeår	2005

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen inn i en innholdsrik og fleksibel bolig over to plan med gjennomgående god standard og pene, tidsriktige overflater.

I hoveddelen i 2. etasje møtes du av en praktisk og innbydende planløsning. Stuen fremstår lys og trivelig med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Herfra er det utgang til en av leilighetens balkonger, og med balkonger på begge sider kan du nyte solen store deler av dagen og kvelden. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Her er det godt med skap- og benkeplass, og løsningen fungerer fint både til hverdags og når du har gjester.

Hoveddelen inneholder to gode soverom med plass til seng og garderobeløsning. Badet i denne etasjen er flislagt og oppført etter teknisk forskrift 2017 i 2021. Det har elektriske varmekabler i gulv, servantinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår funksjonelt og moderne.

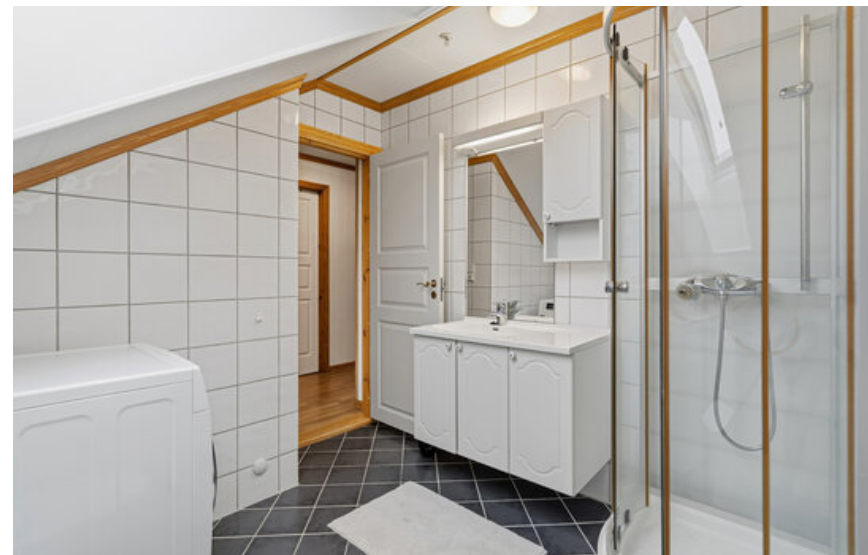
I etasjen over finner du en selvstendig enhet som gir boligen en ekstra dimensjon. Denne består av stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom og bad. Stuen har utgang til egen balkong, som gir en hyggelig og privat uteplass, med gode solforhold. Kjøkkenet har tilsvarende innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Badet er flislagt med varmekabler, servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Denne delen egner seg svært godt som utleiedel, generasjonsbolig eller for ungdom som ønsker sin egen sone.















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og etterspurt boområde på Presterødåsen, med rolige og solrike omgivelser. Her bor du fredelig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området er kjent for god trivsel og passer like godt for barnefamilier som for par og de som ønsker en komfortabel og lettstelt bolig.

Det er gangavstand til både Olsrød Park og Tolvsrødsenteret med et bredt utvalg av servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, treningssenter med basseng, lege- og helsesenter, apotek og øvrige fasiliteter. I tillegg finner du blant annet Meny på Tolvsrød og hyggelige nisjeforretninger i nærområdet som bidrar til et levende og trivelig nærmiljø. Barnehager og skoler ligger også i kort avstand fra boligen. For deg som setter pris på friluftsliv og sjø, er beliggenheten ideell. Det er kort vei til flotte turområder og marka med gode turmuligheter sommer som vinter. Klopp, Skallefold og Ringshaugstranda ligger innen kort rekkevidde og byr på populære badeplasser og fine rekreasjonsområder. Småbåthavn på Vallø gir gode muligheter for et aktivt båtliv. I tillegg er det kort vei til Kilen med kino, bowling, minigolf og flere servicetilbud. Tønsberg sentrum og Brygga ligger kun en kort tur unna, med et rikt utvalg av restauranter, caféer og butikker. På sommerstid yrer det av liv langs bryggekanalen med båter, besøkende og en fantastisk atmosfære. Området har gode bussforbindelser med flere ruter til Tønsberg sentrum, samt gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å komme seg rundt. Fra Tønsberg stasjon går togforbindelser til blant annet Sandefjord, Larvik, Skien, Drammen, Asker og Oslo. Med bil tar det ca. 20 minutter til Torp flyplass, ca. 25 minutter til Sandefjord, ca. 50 minutter til Drammen og rundt 1 time og 20 minutter til Oslo.

Dette er en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til byliv, sjø og rekreasjon – en svært god ramme for en enkel og innholdsrik hverdag.

Døsserødveien 25

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Presterød Totalt 8 ulike linjer	5 min ⚡ 0.4 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min ⚡ 2.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

Skoler

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Eilihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	12 min ⚡ 1.1 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	13 min ⚡ 1.2 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	7 min ⚡ 2.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	19 min ⚡ 1.7 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	9 min ⚡ 3 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min ⚡ 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	11 min ⚡
🚗 Kople Kilden Tønsberg	12 min ⚡



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

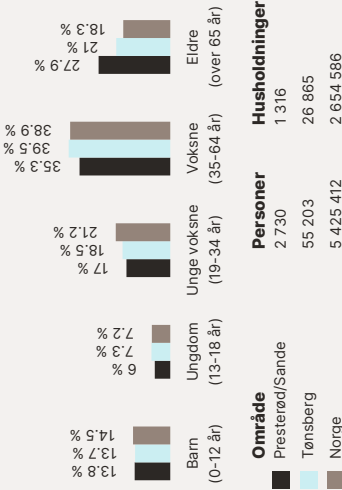


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Presterød/Sande	2 730	1 316
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presterød barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min ⚡ 0.4 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år) 163 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	14 min ⚡ 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	6 min ⚡ 0.5 km
Coop Extra Kilen	12 min ⚡

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Gateparkering
Lett 88/100

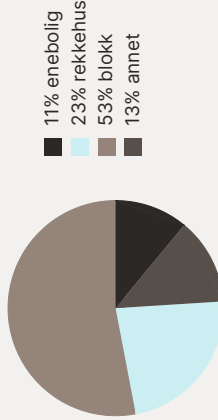


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Ballbinge Sandeåsen Skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⚡ 0.6 km
⚽ Grevinneveien Presterødåsen B... Ballspill	7 min ⚡ 0.6 km
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	4 min ⚡
🏊 Level treningssenter	6 min ⚡

Boligmasse

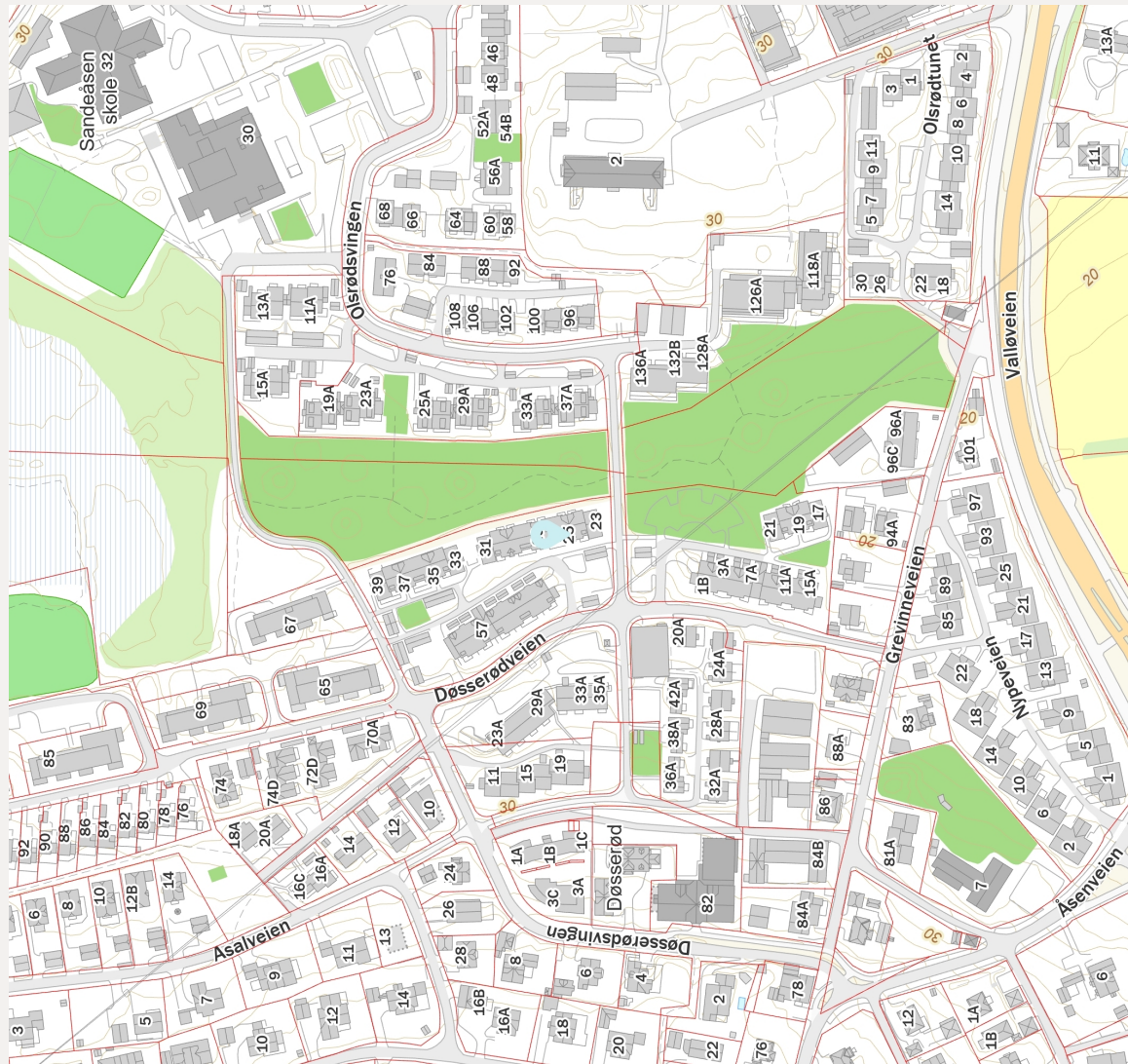


«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerte tomter, lite trafikk.»

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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





Innhold

- 2. etasje med entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
- 3. etasje med entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

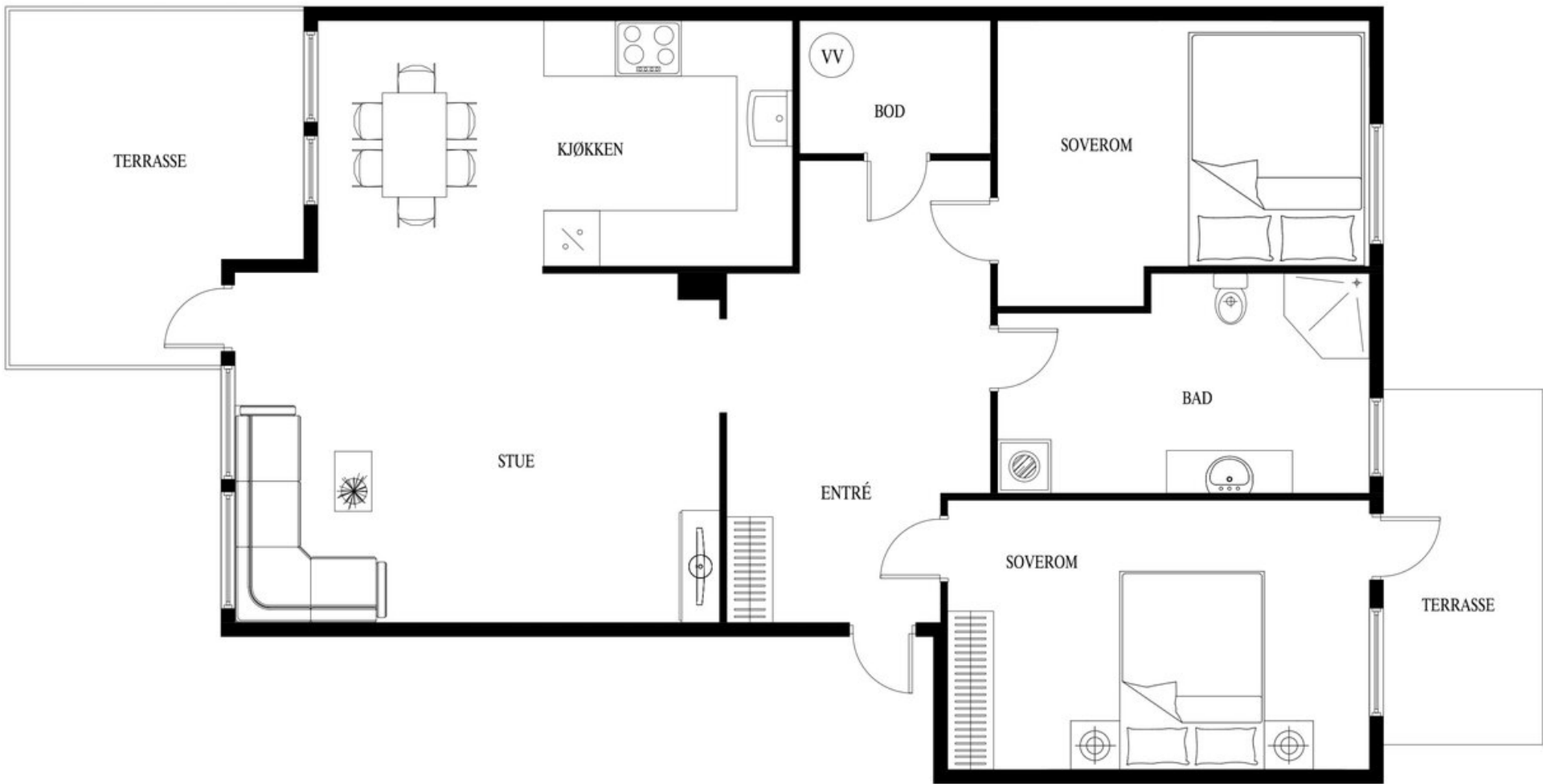
1 utvendig bod og 1 bod i felles parkeringskjeller.

BRA 140,0 m²

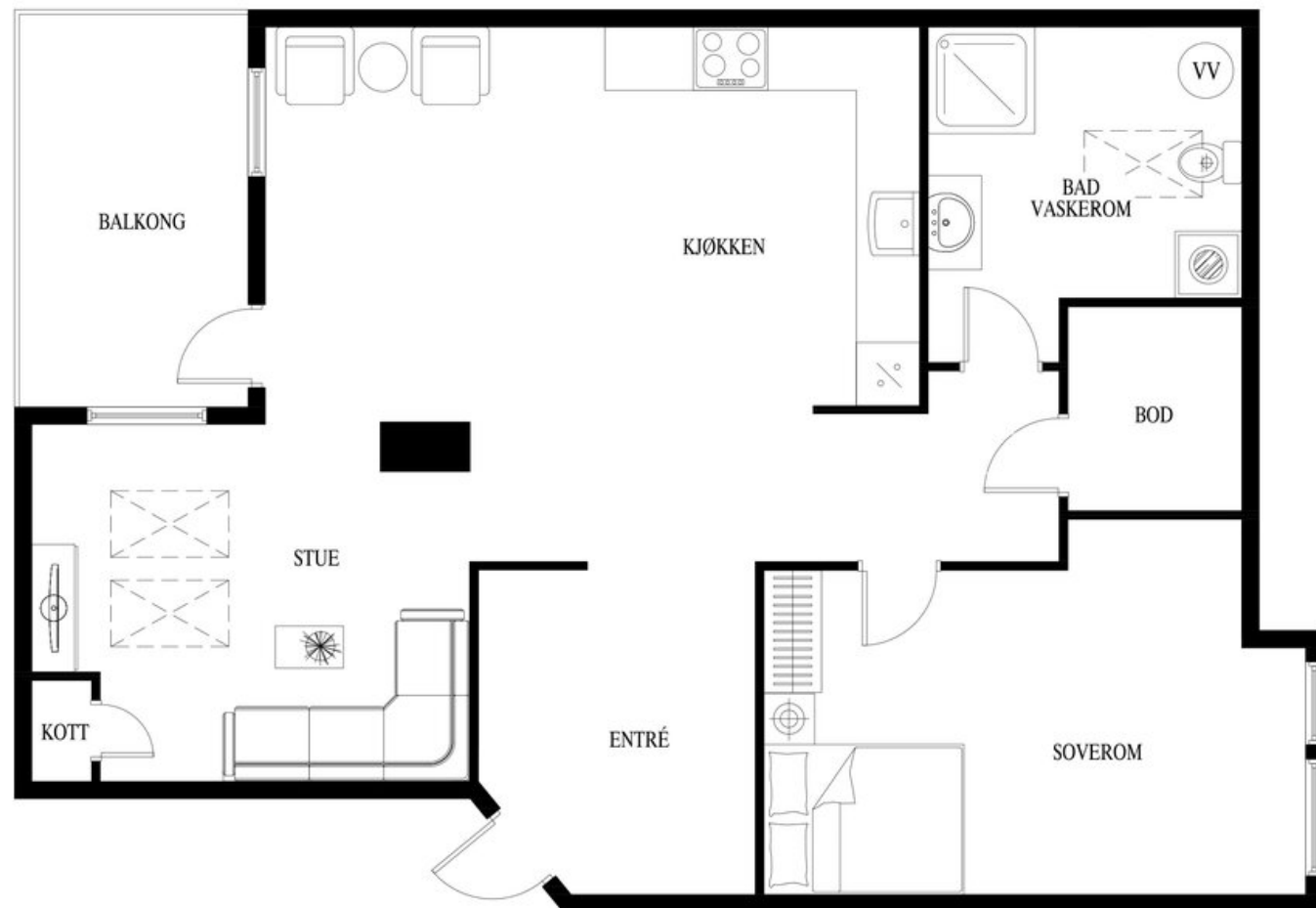
BRA-I 129,0 m²

BRA-E 11,0 m²

TBA 22,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer Totalt bruksareal: 140,0 m² - BRA-i: 129,0 m² - BRA-e: 11,0 m²	Parkering Én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. Selger opplyser at det er mulighet for å leie ekstra parkeringsplass.
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m²	Byggemåte Leilighet i 2. etasje med utleiedel i 3. etasje, i fleremannsbolig i rekke. Leiligheten er i god stand både utvendig og innvendig. Det er en sprekk i den ene fliseveggen på badet i 3. etasje, dette må sjekkes og utbedres. Kjøkkendørene i 2. etasje flasser litt nederst. Ellers er det hele og pene overflater.
2. etasje: BRA-i: 74 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. BRA-e: 11 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: 2 boder (1 bod ute og 1 bod i parkeringskjeller). TBA: 17 m².	Utvendig Takkonstruksjonen har a-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er balkonger på begge sider av boligen og balkong uten for stuen til leiligheten i 3 etasje.
3. etasje: BRA-i: 55 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. TBA: 5 m².	Innvendig Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og intet ildsted. Innvendig har boligen malte formpressede dører.
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 avholdt 04.02.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.	Våtrom Bad 2. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Adkomst Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners visningsskilt ved visning.	

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad 3. etasje: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk.

Kjøkken

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet i 3. etasje. har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2.
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Vedr. bad/vaskerom/toalettrom: Vært lekkasje (i sluk tror jeg) fra 2. og ned til 1. etasje. Hele badet i 2. etasje ble derfor renovert i årsskiftet 20/21
- Rennovert hele badet årsskiftet 20/21. Ny membran, nye fliser på vegger og gulv. Nye dusjdører. Har ikke dokumentasjonen, da dette gikk gjennom borettslaget. Uført av faglært ved Celt Entreprenør.
- Det har vært litt vann som har kommet inn ved takvinduene i 3. etasje noen år tilbake. Borettslaget har ordnet opp i dette, men karmen/listen rundt er fremdeles litt løs. (Ser at borettslaget har det på planen sin å rette opp i dette).

- Det har vært noe råte i ytre panel, men det ble byttet ut i 2023 eller 2024. Det ble da også lagt nye terrassegulv samt alt ytterpanel ble malt. Noe takstein er også byttet ut. Alt i regi av borettslaget, så har derfor ikke dokumentasjon på dette.

- Oversvømmelse i garasje og med tilhørende boder. Dette er en del år tilbake, 2011 eller 2012.
- 2 nye spotter, ekstra kontakt til kjøl/frys. Varmtvannstank koblet direkte i stikk. (Lede har kontrollert elektrisitet i begge leiligheter her nå i februar 26, og det er ikke funnet noen feil.) Utført i 2026 av faglært ved PET Installasjon.

- Det har vært feil i sluk på badet i 2. etasje, men det er rettet opp i, i regi av borettslaget i 2020.
- Det er sprekk i fliser på bad i 3. etasje på vegg som går inn mot nabo. Sprekk er utenfor dusjkabinett.
- Har ikke sett noen rotter, men vet at det er satt opp "feller/gift" i søppelhusene og tror også noen andre steder i fellesområdene.

- Det har vært noe råte i ytre panel, men det ble byttet ut i 2023 eller 2024.

- Det foregår en konflikt om sprinkelanlegget. At dette ikke er iht. borettslagets forskrifter (eller loven). Alle leiligheter er sjekket av sertifisert firma. Begge mine er helt i orden, men det står igjen noen få som har litt mangler.

- Utbedring av sprinkelanlegg der hvor det er noen mangler. At det i noen få leiligheter fremdeles er noen mangler angående sprinkelanlegget. Forstår det slik at borettslaget planlegger å utbedre dette.

- 3. etasje: Karm rundt skråvinduer er blitt fikset på av borettslaget, men virker fremdeles noe løs. (Men jeg ser at borettslaget har det på agendaen sin å fikse dette).

Verandadør er blitt fikset på av borettslaget, men tror den ikke er helt i orden. Vinduskarmene, spesielt brettene, er litt slitte. Det er noen hakk og ujevnheter i gulvbelegg. Det mangler en "knott/håndtak" på dusjkabinett.

- 2. etasje: Det er en del hakk og riper i gulvene. Spesielt stort hakk/skade som nå er under det ene sofa-benet. (Om kjøper ønsker å beholde gulvet, har jeg en pakke med samme laminat og noe kan dermed byttes ut) Noen av skapdørene på kjøkken er litt slitt, spesielt nederst. Har byttet noen håndtak og de er ulike fra de opprinnelige, da jeg ikke fikk tak i dem. Det mangler list mellom gulv og skapsokler om man ønsker å ha det. (Nå er det kun silikon). Det er ikke skikkelig fall til sluk inne i dusjen. Samt plastlistene nederst på dusjdør har begynt å løsne. Den ene panelovnen (i stuen) ser ut til at termostat er gått i stykker.

- Begge etasjer: Det er en del skrue- og spikerhull i veggene. Det kan virke som det er litt dårlig isolering her og der.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 09.02.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 7303,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 29.08.2005. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av hele boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ved utleie må andelseieren ha bebodd boligen i minst ett av de to siste årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Se borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser.

Leiligheten i 3. etasje er tidligere leid ut til selgers mor.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen oppvarmes med elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i begge bad, som gir behagelig komfort. For øvrig oppvarming skjer med panelovner etter behov.

Leiligheten har elementpipe, men det er per i dag ikke montert ildsted.

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruk foregående år var til sammen 9 248 kwh. Selger opplyser at strømforbruket for 2. etasje var 4 722 kwh og 4 526 kwh for 3. etasje. 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 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 900 000,-
Andel fellesgjeld kr 665 780,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

8 406,00,- (Avklaring forkjøpsrett)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 585 226,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 665 780,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 14 928,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/bredbånd, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, div. honorarer, kontingenter, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

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

Inkl. i felleskostnader per måned.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 665 780,- pr. 30.01.2026. Selskapets totale gjeld er kr. 29 835 747,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 61 866,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: 11470935-20 - Husbanken
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 15 928 820,-
Innfrielsesdato: 01.07.2032
Terminer pr. år: 2
Type rente: Flytende
Rente: 4,30 %

Lånenr: 11470935-10 - Husbanken
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 9 318 454,-
Innfrielsesdato: 01.07.2034
Terminer pr. år: 2
Type rente: Flytende
Rente: 4,30 %

Lånenr: 11504333 - Husbanken
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 2 547 909,-
Innfrielsesdato: 01.07.2032
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 4,28 %

Lånenr: 98208083465 - OBOS Banken AS

Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 3 567 390,-
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 5,44 %

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

Selskapet har differensierte innskudd DI. Finanskostnader beregnes ut fra bankens foreliggende betalingsplaner og avregnes hvert halvår, i januar og juli. Kapitalkostnadene fastsettes i henhold til gjeldende rente og betales å konto pr. måned. Endelig finanskostnad blir avregnet hver termin. Ved eierskifte foretas det en forholdsmessig beregning av differanse mellom å konto innkrevd finanskostnad og virkelig betalt finanskostnad. Avregningen av DI for siste halvår kommer i januar.

Skringsordning fellesgjeld/in-ordning

Forretningsfører opplyser at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 904 819,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 619 277,00.
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 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. 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.

Borettslaget

Pilen Borettslag, Orgnr: 983 170 048
Forretningsfører: OBOS.
Styreleder i borettslaget er Thorvald Hestnes.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2G i andelene.

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmeldingsavgift kr. 500,-. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Forretningsfører opplyser at alle andeler er kjøpt med differensierte innskudd ved kjøpstidspunktet i byggeperioden 2003 - 2006.

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000,-.
- Endring i vedtektenes pkt. 5-1 (Andelseiernes vedlikeholdsplikt).

Se vedlagte årsberetning for styrets årsrapport.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i desember 2025, hvor blant annet følgende ble vedtatt:

- Brannsikkerhet: Nye røykvarlsere er installert. Piper er feid og kontrollert, og avvik rettes. Sprinkleranlegget er kontrollert, og feil utbedres. Styret har vært i dialog med interkommunalt brannvesen som har uttrykt tilfredshet med redegjørelsen og tiltakene.

- Sprinkleranlegg: Sprinklerkontroll har ikke vært foretatt siden 2017. Dette skyldes manglende tilgang til nødvendig FDV-dokumentasjon fra byggeperioden, slik at styret ikke har vært klar over denne plikten. Anlegget er nå kontrollert og service er gjennomført av Norsk Sprinklerteknikk AS. Eventuelle avvik utbedres fortløpende, og årlig kontroll vil inngå i borettslagets rutiner fremover.
- Rørsystem: Vannfordelingsskap er kontrollert av Norsk Sprinklerteknikk AS, og feil utbedres. Ifølge udatert rundskriv fra enkelte beboere, er vannkvaliteten testet og analysert som trygt.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og øvrige andelseiere i boligbyggelaget (OBOS). Forkjøpsretten vil avklares etter salg. Kjøper må betale et gebyr på kr. 8 406,- dersom forkjøpsretten benyttes. Når eiendommen er solgt vil OBOS ta kontakt med de som har meldt forkjøpsrett for endelig avklaring av denne.

Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Kjøper bærer selv risikoen for en slik godkjenning, dog kan ikke styret nekte godkjenning uten saklig grunn.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. 6567578.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 8 373 883,- Driftskostnader kr. 4 125 617,- Årsresultat kr. 2 598 946,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn én andel.

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

I henhold til borettslagets husordensregler avholdes det dugnad to ganger i året - vår og høst. De som har fryseboks/kjøleskap i uteboden hvor strømmen går på fellesstrømmen vil bli belastet med kr. 640,- pr apparat pr år.

Beboerne i hver enkelt trappeoppgang har hver sin uke for trappevask. Trappevask skal gjøres ved behov og etter beboernes vurdering.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Planlagt vedlikehold, rehabilitering og tiltak:

- Sjekk og reparasjon av tetting rundt takvindu.
- Bytte av brannvarslingssystem.
- Montering inspeksjonsluker til sluk.
- Taksjekk med drone.
- Nye dører til nedgang garasjer.

- Beskjæring av planter/hekker.
- Montasje vannmålere hus 1 og 4 (i garasjer) for å redusere kommunale avgifter.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler er husdyrhold generelt tillatt. Det skal søkes styret og tegnes en kontrakt på husdyrhold der regler og rettigheter framgår. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, høyspenningsanlegg, felles parkeringsplass, felles avkjørsel, annet friområde og anlegg for lek med plannavn "Olsrød - Døsserød", vedtatt 02.06.1999 med planID 57008. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) og ras- og skredfare. Eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan med plannavn "Bebyggelsesplan, Døsserød, felt C3 og C4", vedtatt 15.08.2004 med planID 57008-B1.

Relaterte planer:

- Bebyggelsesplan, Døsserød, felt C3 og C4 , vedtatt 15.08.2004 med planID 57008-B1
- Mindre vesentlig endring av Olsrød Døsserød, felt C6, vedtatt 21.06.2002 med planID 57008-B2
- Olsrød-Døsserød, felt C5, vedtatt 27.09.2002 med planID 57008-B3

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 bompengeinnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en 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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger borettslagets eiendom:

Fellesobligasjon for borettsinnskudd, tinglyst 09.07.2002 med dokumentnummer 9069.

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.

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken.

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.

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

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

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 budgivers 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 bygningssakyndig 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 burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne.

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eignedom (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 Beth Young.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Døsserødveien 25. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 148, bnr. 317, andelsnr. 41 i Pilen Borettslag i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260027.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- 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 Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

27.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Døsserødveien 25

Postadresse

Døsserødveien 25

Eiendomsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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.

Mars 2010

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 selger

Selger

Young, Beth

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

Beskriv feilen og omfanget

Vent lekkasje (i sluk tror jeg) fra andre og ned til første etasje. Hele badet i 2. etasje ble derfor rennovert i årsskiftet 20/21

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2021

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rennovert hele badet årsskiftet 20/21. Ny membran, nye fliser på vegger og gulv. Nye dusjdører. Har ikke dokumentasjonen, da dette gikk gjennom borettslaget.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Celt Entreprenør

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært litt vann som har kommet inn ved takvindene i 3. etasje noen år tilbake. Borettslaget har ordnet opp i dette, men karmen/listen rundt er fremdeles litt løs. (Ser at borettslaget har det på planen sin å rette opp i dette?)

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det har vært noe røre i ytre panel, men det ble byttet ut i 2023 eller 2024.* Det ble da også lagt nye terrassegulv samt alt ytrepanel ble malt. Noe takstein er også byttet ut. Alt i regi av borettslaget, så har derfor ikke dokumentasjon på dette.



4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
via borettslaget

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Oversvømmelse i garasje og med tilhørende boder. Dette er en del år tilbake. 2011 el 2012??

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2 nye spotter, ekstra kontakt til kjøltrys. Varmtvannstank koblet direkte i stikk. (Lede har kontrollert elektrisitet i begge leiligheter her nå i februar 26, og det er ikke funnet noen feil.)

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

PET installasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpsvern 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

Det har vært feil i sluk på badet i 2. etasje, men det er rettet opp i.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sluk er endret. Har ikke dokumentasjon, da det har vært i regi av borettslaget.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslaget

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er sprekke i fliser på bad i 5dje etasje på vegg som går inn mot nabo. Sprekk er utenfor dusjkabinett.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har ikke sett noen rotter, men vet at det er satt opp "feller/gift" i søppellusene og tror også noen andre steder i fellesområdene?

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært noe råte i ytre panel, men det ble byttet ut i 2023 el 2024.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Samme som over.

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 utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foregår en konflikt om sprinkelanlegget. At dette ikke er i samsvar med borettslagets forskrifter. (eller loven)
Alle leiligheter er sjekket av sertifisert firma. Begge mine er helt i orden, men det står igjen noen få som har litt mangler.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Utbedring av sprinkelanlegg der hvor det er noen mangler.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

At det i noen få leiligheter fremdeles er noen mangler angående sprinkelanlegget.
Først da det slik at borettslaget planlegger å utbedre dette.

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

Skriv opplysningene her:

3dje etasje:
1. Karm rundt skrivebader er blitt fikset på av borettslaget, men virker fremdeles noe løs. (Men jeg ser at borettslaget har det på agendaen sin å fikse dette?)
2. Verandadør er blitt fikset på av borettslaget, men tror den ikke er helt i orden?
3. Vinduskarmene - spesielt brettene - er litt slitte.
4. Det er noen hakk og ujevnheter i gulvbelegg
5. Det mangler en "karm håndtak" på dusjkabinett.

2ndre etasje:
1. Det er en del hakk og riper i gulvene.
Spesielt stort hakk/skade som nå er under det ene sofa-benet.
(Om kjøper ønsker å beholde gulvet, har jeg en pakke med samme laminat og noe kan dermed byttes ut)
2. Noen av skapdørene på kjøkken er litt slitte, spesielt nederst.
Har byttet noen håndtak og de er ulike fra de opprinnelige, da jeg ikke fikk tak i dem.
3. Det mangler list mellom gulv og skapdørrer om man ønsker å ha det. (Nå er det kun silikon)
4. Det er ikke skikkelig fall til sluk inne i dusjen. Samt plastflatene nederst på dusjdør har begynt å løsne.
5. Den ene panelovnen (i stuen) ser ut til at termostat er gått i stykker?

Generelt for begge etasjene:
1. Det er en del akust- og spikerhull i veggene.
2. Det kan virke som det er litt dårlig isolering her og der?

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name: Beth Young
Date: 2026-02-27
Identification: Beth Young

Egenerklæringsskjema

Signed by: Beth Young
27/02-2026 12:51:36
BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 148, bnr. 317
Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 Rapportdato: 09.02.2026 Oppdragsnr.: 22008-1363 Referansenummer: RU1502
Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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

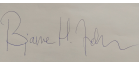


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhenglig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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, rekkeverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust osv videre • utvendige trapper • støttemurer • 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).

© Verdi 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 Verdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1363

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 3 av 21

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 tilmærmet 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 nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje med utleie-del i 3 etasje i fleremanssbolig i rekke. Leiligheten er i god stand både utvendig og innvendig. Det er en sprekk i den ene fliseveggen på badet i 3 etasje, dette må sjekkes og utbedres. Kjøkkendørene i 2. etasje flasser litt nederst. Ellers er det hele og pene overflater.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er balkonger på begge sider av boligen og balkong uten for stuen til leiligheten i 3 etasje.

INNENVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og inlet istled. Innvendig har boligen malte forpressede dører.

VÅTROM

Bad 2. etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad 3. etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjakabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk.

KJØKKEN

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet i 3. etasje, har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og

komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

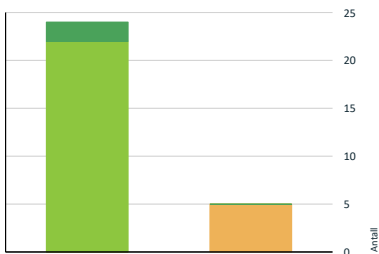
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

⚠ Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

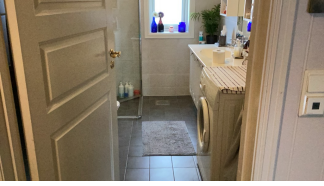
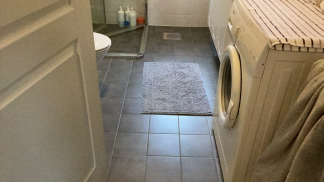
Oppdragsnr.: 22008-1363

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 6 av 21

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER		
Byggear 2005		
Anvendelse Bollig		
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
UTVENDIG		
TO 1 Takkonstruksjon/Løft		
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking		
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.		
		
TO 1 Vinduer		
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.		
		
TO 1 Dører		
Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.		
TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Det er balkonger på begge sider av boligen og balkong uten for stuen til leiligheten i 3 etasje.		
Oppdragsnr.: 22008-1363	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 7 av 21

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
INNVEDIG		
TO 1 Overflater		
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.		
TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Etasjeskiller er av trebjelkelag.		
TO 1 Pipe og ildsted		
Boligen har elementpipe og intet ildsted.		
TO 1 Innvendige dører		
Innvendig har boligen malte formpressede dører.		
		
VÅTROM		
2.ETASJE > BAD		
Generell		
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.		
Årstall: 2021	Kilde: Eier	
Oppdragsnr.: 22008-1363	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 8 av 21

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
		
2.ETASJE > BAD		
TO 1 Overflater vegger og himling		
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.		
		
2.ETASJE > BAD		
TO 1 Overflater Gulv		
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.		
		
2.ETASJE > BAD		
TO 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.		
2.ETASJE > BAD		
Oppdragsnr.: 22008-1363	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 9 av 21

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.		
2.ETASJE > BAD		
TO 1 Ventilasjon		
Det er mekanisk avtrekk.		
2.ETASJE > BAD		
TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.		
3. ETASJE > BAD		
Generell		
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.		
3. ETASJE > BAD		
TO 2 Overflater vegger og himling		
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.		
Vurdering av avvik:		
• Det er påvist sprekker i fliser.		
Det er en sprekk i den ene veggen på badet		
Konsekvens/tiltak		
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.		
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.		
		
3. ETASJE > BAD		
TO 2 Overflater Gulv		
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.		
Vurdering av avvik:		
Oppdragsnr.: 22008-1363	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 10 av 21

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).		
Konsekvens/tiltak		
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.		
		
3. ETASJE > BAD		
TO 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.		
		
3. ETASJE > BAD		
TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.		
3. ETASJE > BAD		
TO 1 Ventilasjon		
Det er mekanisk avtrekk.		
3. ETASJE > BAD		
TO 9 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk.		
Oppdragsnr.: 22008-1363	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 11 av 21

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
		
KJØKKEN		
2. ETASJE > KJØKKEN		
TO 2 Overflater og innredning		
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjø/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.		
Vurdering av avvik:		
• Det er avvik:		
Kjøkkendørene har noe avflassing i bunnen		
Konsekvens/tiltak		
• Tiltak:		
Det er ikke behov for utbedring		
		
2. ETASJE > KJØKKEN		
TO 1 Avtrekk		
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.		
		
3. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
Oppdragsnr.: 22008-1363	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 12 av 21

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
TO 1 Overflater og innredning		
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.		
3. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
TO 1 Avtrekk		
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.		
		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TO 1 Vannledninger		
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap.		
		
TO 1 Avløpsrør		
Det er avløpsrør av plast.		
TO 1 Ventilasjon		
Boligen har naturlig ventilasjon.		
TO 2 Varmtvannstank		
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.		
Oppdragsnr.: 22008-1363	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 13 av 21

Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Årstall: 2005	Kilde: Produksjonsår på produkt	
Vurdering av avvik:		
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år		
Konsekvens/tiltak		
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.		
TO 2 Varmtvannstank - 2		
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.		
		
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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig 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 elektrivirksomhet.</i>		
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.		
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei		
Spørsmål til eier		
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2005		
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		
Oppdragsnr.: 22008-1363	Befaringsdato: 04.02.2026	Side: 14 av 21



Tilstandsrapport

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, jernbør 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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

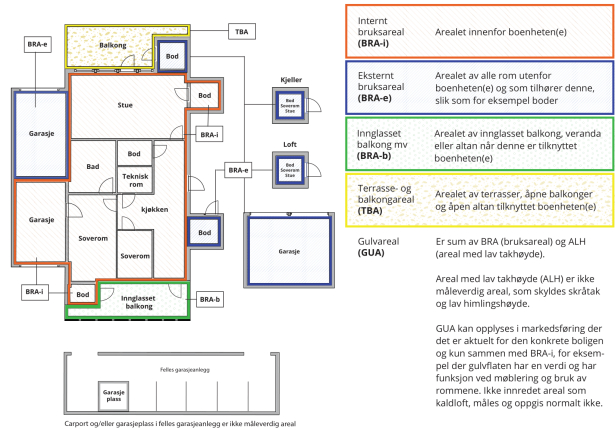
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være opplyst. 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	74	11		85	17		85
3. Etasje	55			55	5	5	60
SUM	129	11			22	5	145
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, bod, stue, kjøkken	Bod 2, bod 3	
3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: 1 bod ute og 1 bod i parkerings kjeller.

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?

Kommentar: Nytt bad i 2021, nytt terrassegulv og noen andre utvendige arbeider i 2023- 2024

☒ Ja ☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	128	3



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Beth Young	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	148	317		0	7303.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Døsserødveien 25

Hjemmelshaver

Pilen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PILEN BORETTLASLAG	983170048			Young Beth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

41

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i flere manns bolig beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Plen, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, beplantning, asfalt,

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal info og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se side

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

ii) **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.

iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TGO 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 tjenesteyter.

PREISERINGER

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

ii) 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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden av 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.

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 bygningsskadel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketestyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet 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)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket 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

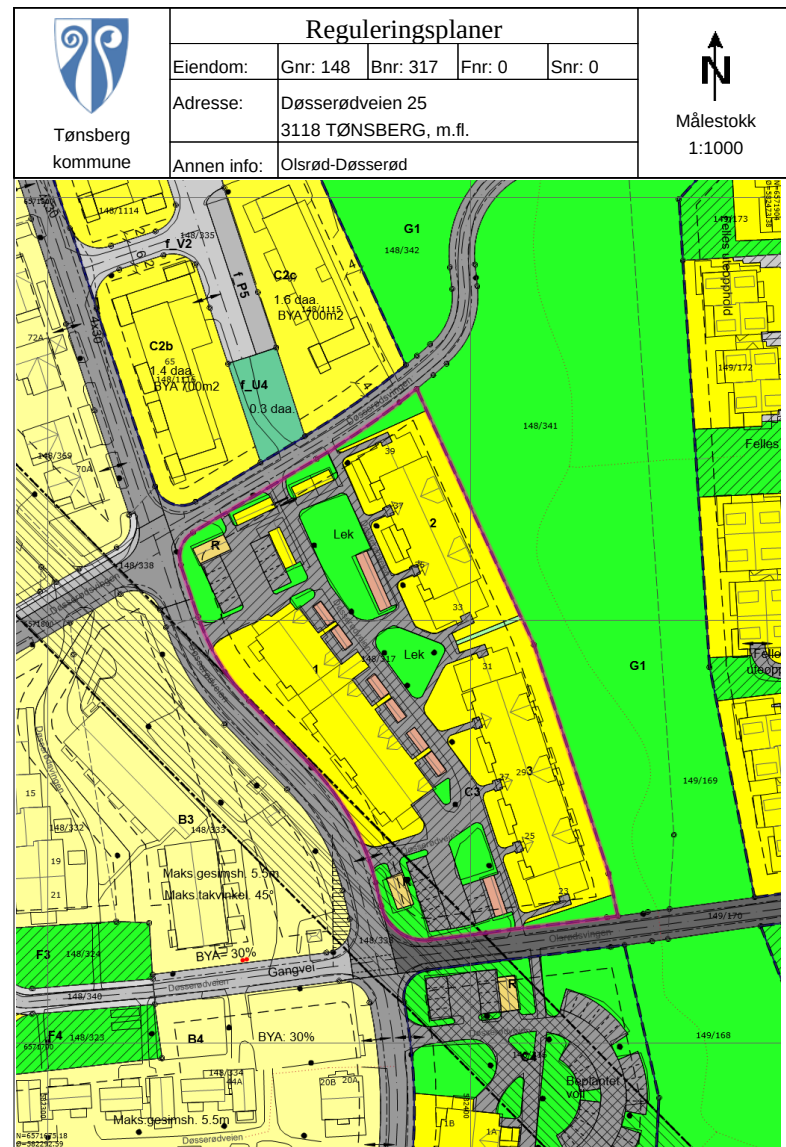
BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/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/RU1502>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

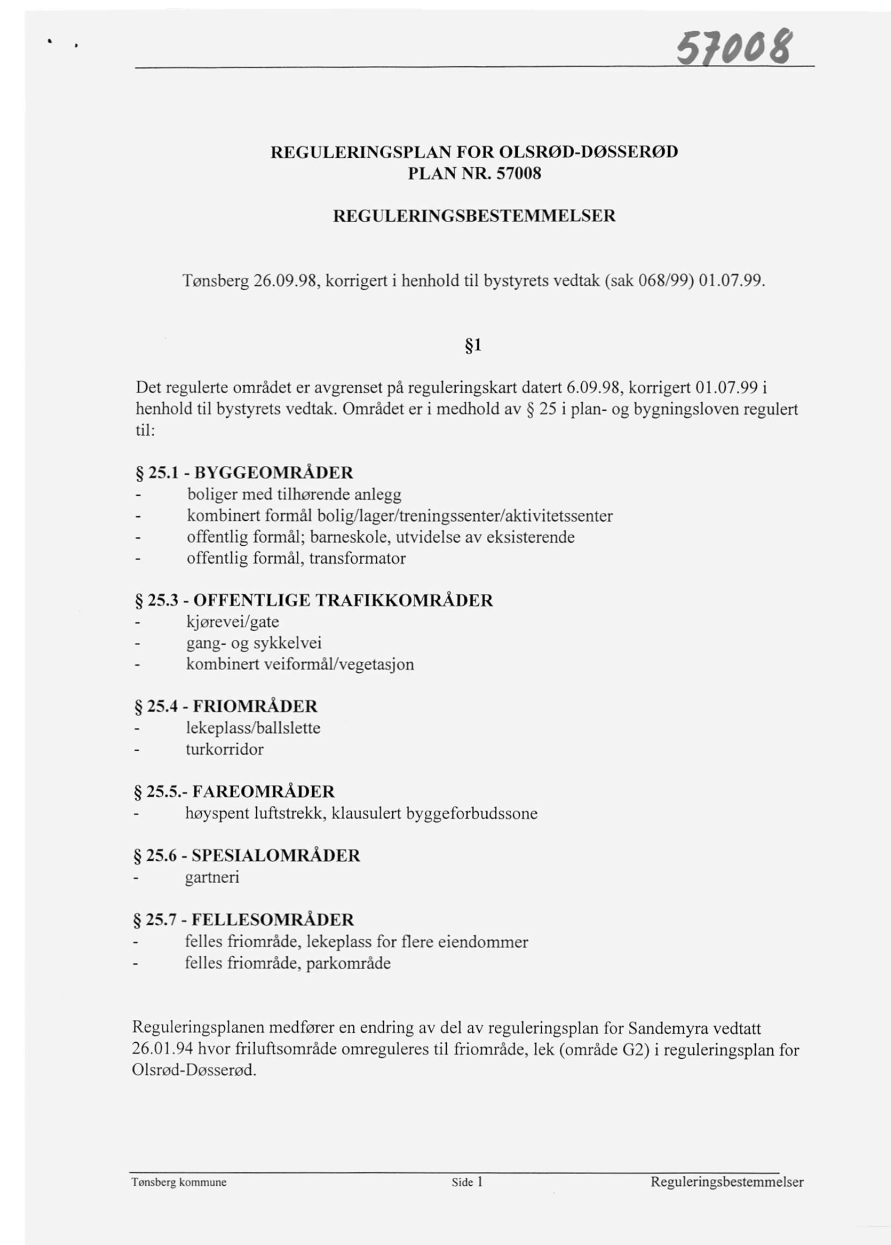
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppføringen ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklageemnd.no for mer informasjon



Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.	• Gateløys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Masteomriss
 Trase	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkkant	 Stitrapp
 Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
 Kommunalveg gatenavn	 Privatveg gatenavn	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålGrense	 RpSikringGrense
 Vegstengning/fysisk kjørespærre	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsoner ved veg	 Høyspenningsanlegg	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Annet byggeområde	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Gangveg
 Annet trafikkområde	 Turveg	 Anlegg for lek
 Annet friområde	 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel
 Felles gangareal	 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal
 Felles grøntareal	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse	 Uteoppholdsareal	 Kjøreveg
 Parkeringsplasser	 Høydekurve	

29.01.2026 15:54:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen

Side 2 av 2



§ 2.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Det er fire slags boligområder:

1. Eksisterende boligbebyggelse (områdene E1 - E3).
2. Planlagt boligbebyggelse, eneboliger på ca 750m2 store tomter (områdene A1 - A4).
3. Planlagt boligbebyggelse, hvor det enten bygges eneboliger på ca 750m2 store tomter eller rekkehus (områdene B1 - B6).
4. Planlagt rekkehusbebyggelse (områdene C1 - C6).

Det forutsettes en arealutnyttelse på 2,3 - 2,4 boenheter pr. brutto dekar.

OMRÅDENE A1 - A3

Områdene kan bebygges med eneboliger på ca 750m² store tomter. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

OMRÅDE A4

Området kan bebygges med inntil fem nye eneboliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtarearealet. Eksisterende boligbebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

OMRÅDENE B1 - B6

Områdene kan bebygges med eneboliger på ca 750m2 store tomter, eller rekkehus. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

OMRÅDENE C1 - C6

Områdene kan bebygges med rekkehus. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 35%. Eventuelle garasjer under terreng skal ikke regnes med i arealet.

OMRÅDENE E1 - E3

Områdene er bebygget med frittliggende boliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25%. Eksisterende bebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

SPESIELLE FORHOLD FOR OMRÅDENE C1 - C6

Fargeplaner for hvert kvartal skal utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplanene.

§ 3

BYGGEOMRÅDER - KOMBINERT FORMÅL

BYGGEOMRÅDE N1

Bebyggelsen kan benyttes som bolig, lager, aktivitets- og treningssenter. Det skal avsettes parkeringsplasser for treningssenteret innenfor området. Antall plasser beregnes etter kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens §69 nr. 3, pkt 4 vedrørende bilparkering.

§4		
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		
VEI NR.1		
Langs søndre del skal dagens alle i størst mulig grad søkes bevart. Alleen er markert på plankartet i form av tresymboler (ikke innmålt plassering). Hensynet til trærne skal tillegges stor vekt. Eksisterende steingjerde skal også bevares, men kan inngå som forstøttingsmur for vestre kjørebane.		
VEI NR.6		
Veien skal være forbeholdt gående og syklende for å gi barn og unge en trygg og kort vei til skolen.		
VEI NR.7:		
Veien skal være forbeholdt gående og syklende trafikanter. Kollektivtrafikk med egnete busser kan tillates. Forutsetningen er at veien/gata utformes med dette for øye.		
KOMBINERT VEIFORMÅL/VEGETASJON		
Eksisterende trær skal bevares og området skal gis en parkmessig behandling.		
TRAFIKKSTØY		
Bebyggelsen langs Sandeveien og Åsenveien skal som en følge av utbyggingen ikke utsettes for støy ut over gjeldende grenseverdier for innen- og utendørs støynivå. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før utbygging tilknyttet området tillates igangsatt.		
§ 5		
FRIOMRÅDENE		
OMRÅDE G1		
Området opparbeides og det legges til rette for tursti i grøntkorridoren. Eksisterende dammer kan bevares og kultiveres. Det skal ved opparbeidelsen av områdene tas hensyn til sikkerhet mot ulykker knyttet til dammene.		
OMRÅDE G2		
Området skal benyttes til ballspill og annen områderelatert lek. Det skal ved opparbeidelsen vises spesielt hensyn til områdets naturkvaliteter. Skogsvegetasjonen skal bevares og kultiveres i de delene av feltet som ikke opparbeides til lek og gangstier.		
OMRÅDE G3		
Området skal benyttes som gangstiforbindelse mellom Pileveien og gate 1.		
Tønsberg kommune	Side 3	Reguleringsbestemmelser

§6		
FAREOMRÅDE - HØYSPENT LUFTSTREKK		
Det kan anlegges turvei, men tillates ikke oppført bebyggelse eller anlagt lekeplasser eller annen tilrettelegging for varig opphold i området.		
§7		
SPESIALOMRÅDE GARTNERI		
Bebyggelsen kan benyttes som gartneriutvalg med tilhørende virksomheter. Områdene S1 Og S2 skal være en driftsenhet.		
§8		
FELLESOMRÅDER		
Felles friområde, lekeplass for flere eiendommer (områdene F1 - F7) skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende A- og B-områdene. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.		
§9		
SAKSBEHANDLING		
For A- og B-områdene skal det utarbeides tomtedelings-/situasjonsplaner før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen. For områdene C1 - C6 skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28.2. Samlet utnyttelse for A-, B- og C-områdene skal tilsvare 2.26 boliger pr. dekar brutto tomteareal. Krav til innhold i tomtedelings-/situasjonsplanen og bebyggelsesplanene fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.		
Vedtatt av Tønsberg bystyret i møte 02.06.99, sak : 068/99		
for Per Engeseth byggesaks-og arealplansjef		
Mindre vesentlig endring DFUB-sak: 124/02, 21.03.2002		
Tønsberg kommune	Side 4	Reguleringsbestemmelser

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OLSRØD-DØSSERØD. PLANID 0704 57008.

§1

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart datert 06.09.98, korrigert 01.07.99 i henhold til bystyrets vedtak. Området er i medhold av §25 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 25.1 - BYGGEOMRÅDER

- boliger med tilhørende anlegg

§ 25.3 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei/gate
- gang- og sykkelvei
- kombinert veiformål/vegetasjon
- annet trafikkområde

§ 25.4 – FRIOMRÅDER

- lekeplass/ballslette
- turkorridor/turvei

§ 25.5 – FAREOMRÅDER

- høyspent luftstrekk, klausulert byggeforbudssone

§ 25.6 – SPESIALOMRÅDER

- gartneri
- transformatorstasjon
- frisiktsone ved vei

§ 25.7 – FELLESOMRÅDER

- felles friområde, lekeplass for flere eiendommer
- felles friområde, parkområde/grøntareal
- felles avkjørsel

Reguleringsplanen medfører en endring av del av reguleringsplan for Sandemyra vedtatt 26.01.94 hvor friluftsområde omreguleres til friområde, lek (område G2) i reguleringsplan for Olsrød-Døsserød.

- §2
- BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER
1. Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (områdene E1-E3).
 2. Planlagt frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger på ca. 750m² store tomter (områdene A1-A4).
 3. Planlagt frittliggende småhusbebyggelse, hvor det enten bygges eneboliger på ca. 750m² store tomter eller rekkehus (områdene B1- B6).

Det forutsettes en arealutnyttelse på 2,3 - 2,4 boenheter pr. brutto dekar.

OMRÅDENE A1 - A3

Områdene kan bebygges med eneboliger på ca. 750m2 store tomter. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

OMRÅDE A4

Området kan bebygges med inntil fem nye eneboliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet. Eksisterende boligbebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

OMRÅDENE B1 - B6

Områdene kan bebygges med eneboliger på ca. 750m2 store tomter, eller rekkehus. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

OMRÅDENE E1 – E3

Områdene er bebygget med frittliggende boliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25%. Eksisterende boligbebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

§ 3

BYGGEOMRÅDER – BOLIGBEBYGGELSE

BYGGEOMRÅDE BA1

Innenfor området tillates boligbebyggelse. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 50%.

Arker/oppløft og balkonger tillates over gesims innenfor 35% av takflatens lengde. Baldakin tillates over gesims ved svalgangsløsning. Heisbygg/trapperom tillates inntil 3.6 m over gesims. Takvinduer tillates i skråtak. Arker/oppløft skal gis en harmonisk utforming mht. bredde og høyde, og skal søkes underordnet byggets hovedform med tanke på dimensjoner og utforming.

BYGGEOMRÅDE BA2

Innenfor området tillates boligbebyggelse. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 50%.

For fasader ut mot formålsgrensen må alle bygningsdeler over bygningshøyde 7,5 m (3. etasje) være inntrukket minst 3,5 m fra fasadelivet. Takterrasse tillates utenfor dette inntil 1 m fra fasadelivet. Rekkverk og lignende mot formålsgrensen må være transparente. Utnyttelse skal beregnes ut fra forskrift og regelverk som gjaldt på vedtakstidspunktet for opprinnelig plan (02.06.1999). Byggehøyden (gesims- og mønehøyde) skal regnes ift. eksisterende terreng. Ikke til terrengs gjennomsnittsnivå.

FELLES FOR BYGGEOMRÅDE BA1 OG BA2

Kravet til antall parkeringsplasser for bil er 1 plass pr. boenhet under 60 m2 og min. 1 plass og maks 2 plasser pr. boenhet over 60 m2.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede.
Minimum 4 av parkeringsplassene ute skal være forbeholdt gjester.
Kravet til antall parkeringsplasser for sykkel: Minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Alle plassene skal være låsbare til en fast innretning og skal plasseres under tak.

4
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

VEI NR. 1
Langs søndre del skal dagens alle i størst mulig grad søkes bevart. Alleen er markert på plankartet i form av tresymboler (ikke innmålt plassering). Hensynet til trærne skal tillegges stor vekt. Eksisterende steingjerde skal også bevares, men kan inngå som forstøtningsmur for vestre kjørebane.

VEI NR. 6
Veien skal være forbeholdt gående og syklende for å gi barn og unge en trygg og kort vei til skolen.

VEI NR. 7
Veien skal være forbeholdt gående og syklende trafikanter. Kollektivtrafikk med egnete busser kan tillates. Forutsetningen er at veien/gata utformes med dette for øye.

KOMBINERT VEIFORMÅL/VEGETASJON
Eksisterende trær skal bevares og området kan gis en parkmessig behandling.

TRAFIKKSTØY
Bebyggelses langs Sandeveien og Åsenveien skal som en følge av utbyggingen ikke utsettes for støy utover gjeldende grenseverdier for innen- og utendørs støynivå. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før utbygging tilknyttet området tillates igangsatt

§5
FRIOMRÅDENE

OMRÅDE G1
Området opparbeides og det legges til rette for tursti og grøntkorridoren. Eksisterende dammer kan bevares og kultiveres. Det skal ved opparbeidelsen av områdene tas hensyn til sikkerhet mot ulykker knyttet til dammene.

OMRÅDE G2
Området skal benyttes til ballspill og annet områderelatert lek. Det skal ved opparbeidelsen vises spesielle hensyn til områdets naturkvaliteter. Skogsvegetasjonen skal bevares og kultiveres i de delene av feltet som ikke opparbeides til lek og gangstier.

OMRÅDE G3
Området skal benyttes til gangstiforbindelse/turvei mellom Poppelveien og Døsserødsvingen.

OMRÅDE G4
Området skal benyttes til gangstiforbindelse/turvei mellom Asalveien og Almeveien.

§6
FAREOMRÅDE – HØYSPENT LUFTSTREKK

Det kan anlegges turvei, men tillates ikke oppført bebyggelse eller anlagt lekeplasser eller annen tilrettelegging for varig opphold i området.

§7
SPESIALOMRÅDE GARTNERI

Bebyggelsen kan benyttes som gartneriutsalg med tilhørende virksomheter. Områdene S1 og S2 skal være en driftsenhet.

§8
FELLESOMRÅDER

Felles friområdet, grøntareal og lekeplass for flere eiendommer (områdene F1 – F7) skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende A og B- områdene. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.

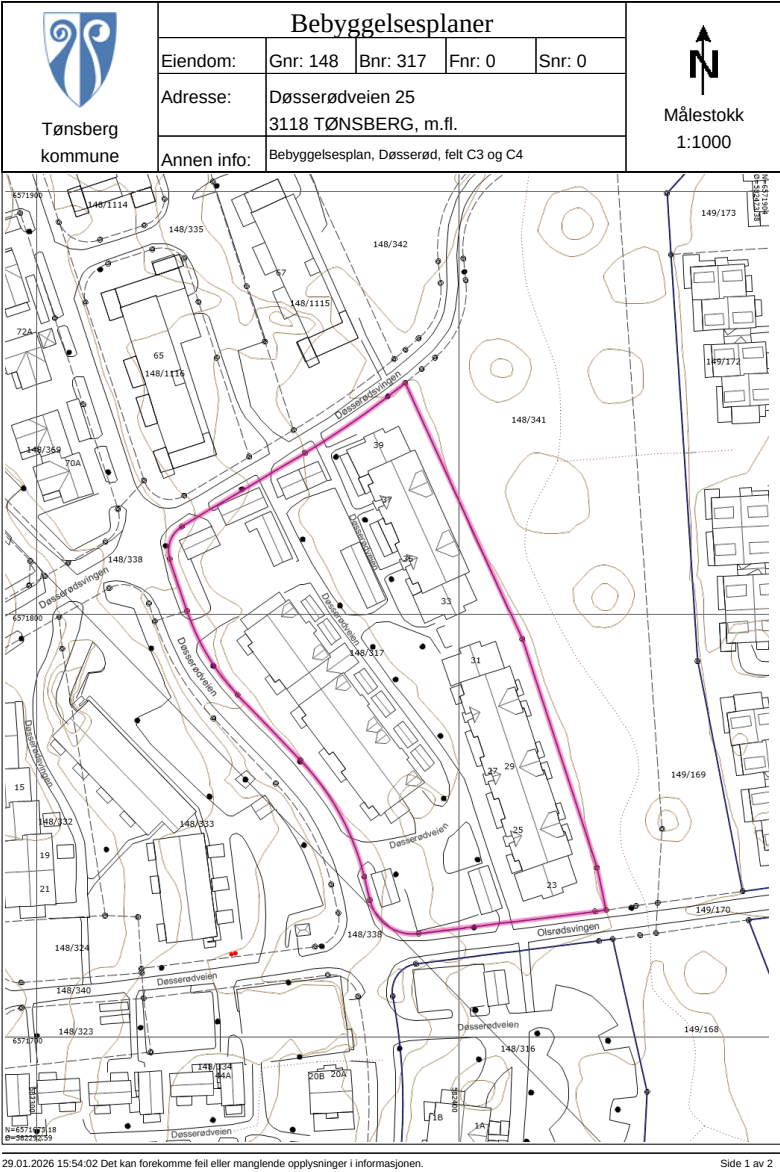
§9
SAKSBEHANDLING

For A- og B- områdene skal det utarbeides tomtedelings-/situasjonsplaner før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen. For områdene C1 og C6 skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens §28.2. Samlet utnyttelse for A-, B- og C- områdene skal tilsvare 2.26 boliger pr. dekar brutto tomteareal. Krav til innhold i tomtedelings-/situasjonsplanen og bebyggelsesplanene fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Vedtatt av Tønsberg bystyre i møte 02.06.99, sak: 068/99

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

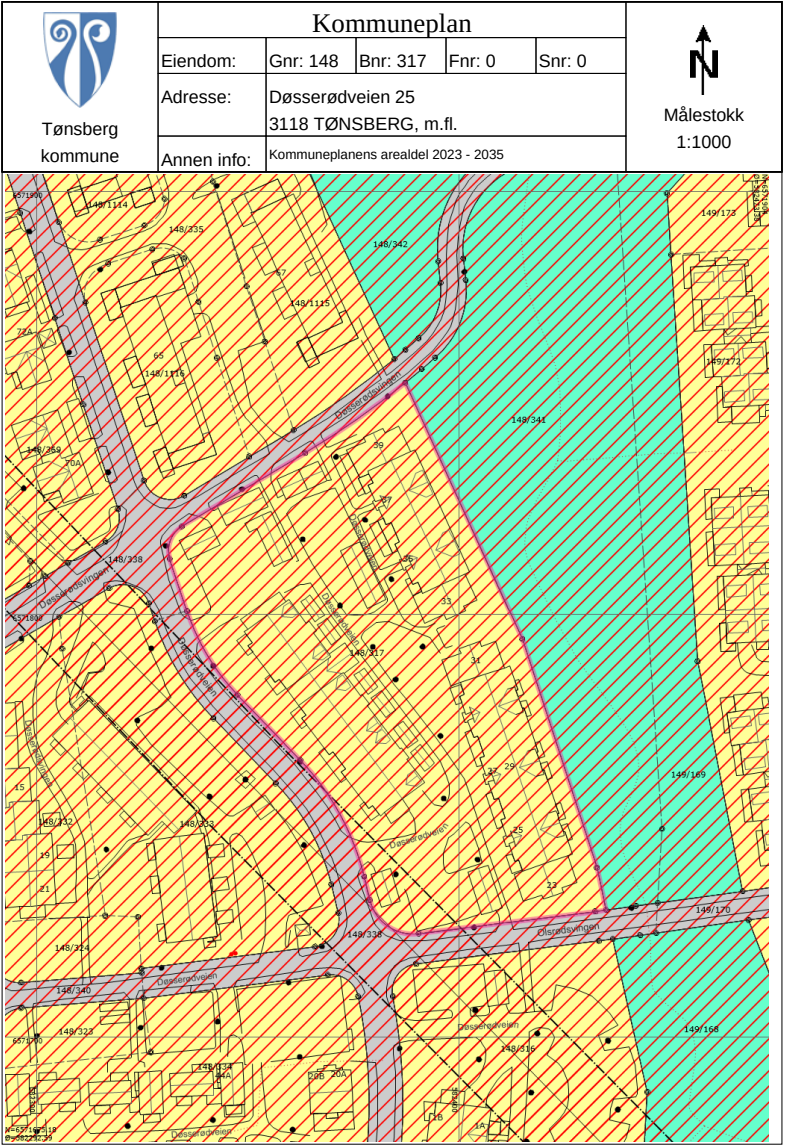
Mindre vesentlig endring DFUB-sak: 124/02, den 21.03.2002
Mindre vesentlige endringer UBA- sak: 048/08, den 29.02.2008 (bebyggelsesplan nr.57008-B4, felt C1)
Endring UBA-sak: 067/18, den 13.04.2018 (nytt delfelt N2 med føringer og bestemmelser).
Endring UPB-sak: 142/22, den 24.06.2022 (Delfelt N1 og N2 endres til BA1 og BA2 med føringer og bestemmelser)



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Masteomriss	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Stitrapp	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	

29.01.2026 15:54:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



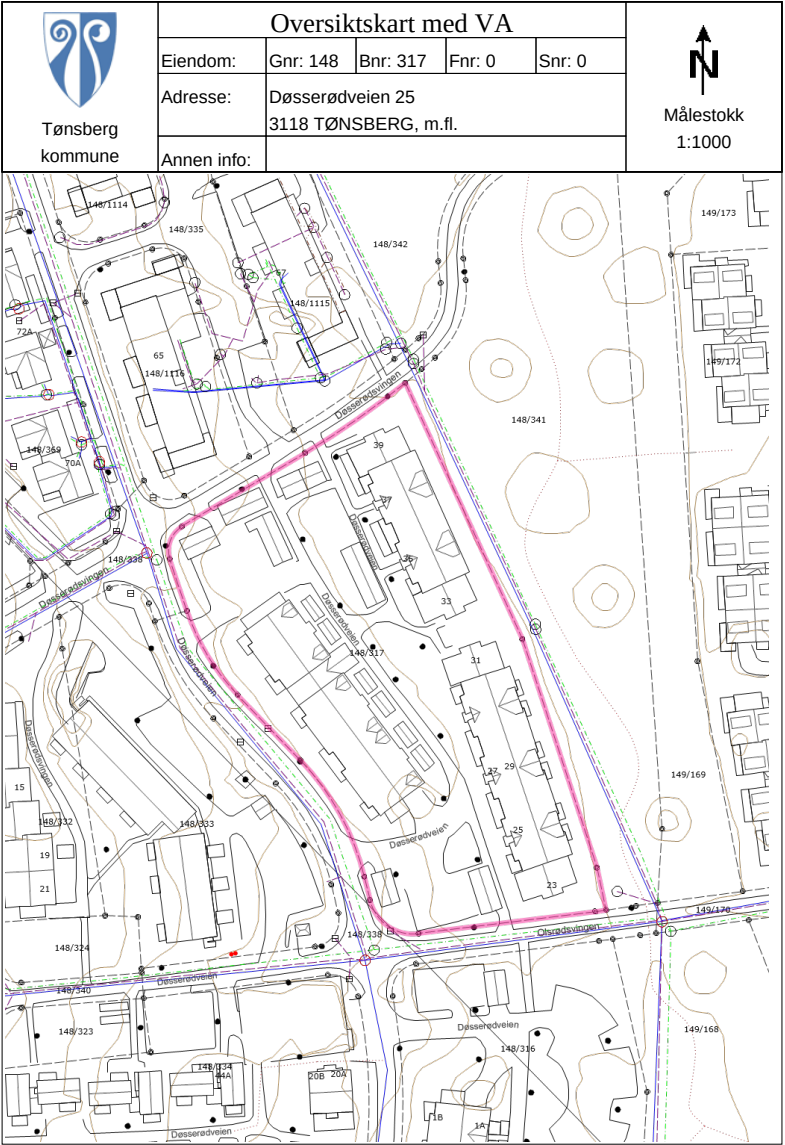
29.01.2026 15:55:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Matrikelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Stitrapp	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse - Nåværende	Veg - Nåværende
Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Høydekurve

29.01.2026 15:55:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



29.01.2026 15:51:48 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | | | | |
|---|---------------------------|---|----------------------------|---|--------------------------------|
|  | Brannventil |  | Kran |  | Kum - annen eier |
|  | Sandfangskum |  | Sluk |  | Drensledning |
|  | Overvannsledning |  | Spillvannsledning |  | Vannledning uten Vestfold vann |
|  | Nøyaktig eiendomsgrense |  | Nøyaktig grensepunkt | | Matrikkelnummer. |
|  | Gatelys (belysningspunkt) |  | Mast |  | Skap |
|  | Masteomriss |  | Trase |  | Bygningsdelelinje |
|  | Bygningslinje |  | Mønelinje |  | Takkant |
|  | Takoverbyggkant |  | Taksprang |  | Trapp inntill bygg |
|  | Veranda |  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegdekkekant |
|  | Stitrapp |  | Sti | | Husnummer |
|  | Husnummer med bokstav | | Kommunalveg gatenavn . | | Privatveg gatenavn . |
|  | Høydekurve | | | | |



850 - Kommuneutvikling

Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag
Geir Ove Johannessen
pb 293
3101 Tønsberg

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte innv.: 33348628



Deres ref.:	Deres brev av: 13.06.05	Vår ref.: (Oppgis ved svar) 2002/007429 - 36 61 0148/0316 ,	Dato: 29.08.05
-------------	----------------------------	--	-------------------

Døsserødveien 23-31, Pilen Borettslag - gbnr 0148/0317 - midlertidig brukstillatelse for boligrekke 3, 18 leiligheter

Gbnr. : 148/317
Byggnr. : 22181025 22181041
Jnr. : 2002/007429
DFUB-sak : 091/04 og 298/02
Arbeidets art : nybygg
Byggets art : boliger

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE FOR OVENNEVNT ARBEID.
JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen de nevnte frister:

1. Tillatelsen gjelder husrekke 3 med 18 boenheter.
2. Kledning og overflate i trapperom må utføres iht. prosjekteringsforutsetningene. Frist 2 uker.

Jon Sørseth
overark.

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Postadr.:	Besøksadr.:	Telefon:	33348000
Tønsberg kommune	Byfogdløkken	Telefax:	33348010
Postboks 2410	3111 TØNSBERG	E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no
3104 TØNSBERG		Internett:	www.tonsberg.kommune.no

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Anette Røed
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: ar@partners.no

Deres ref.: 28260027 . Vår ref.: 3253-1-41 Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	PILEN BORETTLAG
Organisasjonsnr:	983170048
Andelseier:	Young, Beth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	41
Adresse:	Døsserødveien 25, 3118 TØNSBERG
Andelsnummer:	41
Gnr.	148
Bnr.	317

Borettsinnskudd: Kr. 975 000,00,-

Opplysninger om boligselskapet

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 6567578.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Kringstrørdning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter all ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskaps vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverføring samt eventuelle andre bestemmelser/reguleringer av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle andre bestemmelser i forbindelse med husdeltid og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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 etterstilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle andeler er kjøpt med differensierte innskudd ved kjøpstidspunktet i byggeperioden 2003 - 2006. En bløtstoppingsplan med felles garasjeanlegg følger leilighetene. Det kan leies ekstra p-plass, ta eventuelt kontakt med styre. Bod følger med alle leilighetene. De er plassert både i garasjeanlegg og utenfor husene. Låneopptak kr 4 000 000 juni 2023 til diverse ytre vedlikehold. Alle andeler har fått oppsett sin andel fellesting. Selskapet har differensierte innskudd DI. Finanskostnader beregnes ut fra bankens foreliggende betalingsplaner og avregnes hvert halvår i januar og juni. Kapitalkostnadene fastsettes i henhold til gjeldende rente og betales &avgave; konto pr. måned. Endelig finanskostnad blir beregnet ved slutten av året. Ved slutten av året foretas en forholdsvis stor beregning av gjeldende meliorat konto innkreft finanskostnad og virkeliggjort finanskostnad hitil. Det blir ingen endring på Kat 142 finansanskaff fra 01.01.25. Avregningen av DI for siste halvår kommer i januar

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11470935-20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	14 944 431,00
Innfrielsesdato:	01.07.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11470935-10
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	8 890 678,00
Innfrielsesdato:	01.07.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11504333
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,14%
Restsaldo	2 466 245,00
Innfrielsesdato:	01.07.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208083465
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	3 534 393,00
Innfrielsesdato:	30.05.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminert i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 927,43.

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Finanskostnad	8 285,93	
Felleskostnad	5 743,50	
Bredbånd	898,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	607,-
Fradragsberettigede kostnader:	33 588,-
Annen formue:	61 866,-
Gjeld:	700 056,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Låneummer:	11470935-20
Restsaldo:	342 903,14
Kapitalkostnader:	30 698,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11470935-10
Restsaldo:	203 998,49
Kapitalkostnader:	14 561,73
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11504333
Restsaldo:	56 588,51
Kapitalkostnader:	2 519,24
IN-avtale:	Nei
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208083465
Restsaldo:	62 289,81
Kapitalkostnader:	576,81
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 665 779,95,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Fred-Arne Østrem pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no eller telefon: 33 30 94 73.

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

Vedtekter

for Pilen borettslag org nr 983 170 048

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2013, 7. april 2014 , 29.4.2020
30.3.2022 og sist med endringer den 7.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Pilen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører 17.04.2010, tidligere Tønsberg og Nøtterø Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører med låser og hengsler samt vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal sørges for nødvendig ventilasjon ved at ventiler over vinduer alltid er åpne og at avtrekksvifte alltid er på og fungerer. For de leiligheter som har varmekabel i forbindelse med avrenning fra balkong eller varmepumpe skal varmekabel alltid være på i vinterhalvåret.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Dersom andelseier hindrer adgang etter gjentatte forsøk, kan andelseier bli belastet med merutgifter fra tjenesteleverandør.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og en nestleder og to styremedlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder, nestleder og styremedlemmer er to år. Funksjonstiden kan imidlertid være ett år, dersom et flertall av styret er på valg samtidig. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Revidert av Generalforsamlingen 08.04.2015

Husordensregler for Pilen borettslag

§1 Vedlikehold

§1-1 Avfall

Søppelposer skal knyttes igjen, og matavfallsposer skal lukkes godt. Bruk gjerne 2 poser. Lokket på avfallskassene skal være lukket og ingenting skal stå på utsiden av dunkene. Restavfall hentes hver tredje uke. Alt annet enn husholdningsavfall skal leveres på dertil egnet sted.

For øvrig følges informasjon fra styret eller renovasjonsverket.

Det skal ikke forekomme kasting av sigaretter, snusposer, papir etc. på borettslagets område.

§1-2 Dugnad

Det skal avholdes dugnad minst 2 ganger i året, vår og høst.

§1-3 Fellesareal

Det er borettslaget som i fellesskap eier alt fellesareal og som vi dermed har bruksrett til. De som bor i første etasje eier tilsvarende som balkonger, men har naturlig bruksrett på det som er umiddelbart utenfor sin leilighet. Det er lov å plante på fellesarealet, men det skal søkes styret skriftlig før dette gjøres. Det er andelseieren selv som står for vedlikeholdet på det som plantes.

§1-4 Bruk av fellesstrøm

All bruk av fellesstrøm utover normal bruk skal avklares med styret før det blir brukt. Dette gjelder bruk av strøm i garasjeanleggene samt andre strømuttak som går utover normal bruk av lys, støvsugere, etc.

De som har fryseboks/kjøleskap i uteboden hvor strømmen går på fellesstrømmen vil bli belastet med kr. 640,- pr apparat pr år.

De boder som går på fellesstrøm er frittstående bodhus og boder nede i garasjeanleggene.

§1-5 Skadedyr

Borettslaget har tegnet skadedyrsavtale med TSK og disse kan kontaktes ved behov.

Mating av småfugler og andre dyr tiltrekker seg skadedyr og skal ikke forekomme.

Dårlig sortering av avfall og overfylte dunker hvor lokket ikke blir lukket er en annen stor tiltrekningskilde.

§2 Tørking av tøy/risting av matter etc

§2-1 Tørking av tøy ute

Tørking av tøy kan finne sted på balkong/terrasse.

§2-2 Risting av matter

Risting av matter og tepper ut fra balkong skal ikke forekomme.

§2-3 Snømåking og vedlikehold av balkonger

Ved snøfall må balkongene ryddes for snø. Snøen kastes over rekkverket, men ta hensyn til de under.

Alle balkonger og terrasser er en del av leilighetens to rømningsveier og må derfor være åpne (gjelder alle etasjer).

Balkongplatingene trenger olje/beis for å holdes i god stand. Dette er noe beboer selv står ansvarlig for og skal gjøre for egen regning.

§2-4 Trappevask

Beboerne i hver enkelt trappeoppgang har hver sin uke for trappevask.

Trappevask skal gjøres ved behov og etter beboernes vurdering.

§2-5 Blomsterkasser

Utvendige blomsterkasser på balkonger er ikke tillatt.

§3 Husdyrhold

Husdyrhold er generelt tillatt.

Det skal søkes styret og tegnes en kontrakt på husdyrhold der regler og rettigheter framgår. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

§4 Kjøretøy og motorisert ferdse

Beboernes biler skal parkeres på anviste plasser.

Gjester skal gjøres kjent med gjeldende regler og skal parkere på gjeste-parkeringen.

Parkering utenfor husene og inngangspartiene er forbudt. Det tillates kun å sette bilen utenfor ved av- og pålessing av varer etc., og ved transport av personer med funksjonshemninger.

Alle borettslagets veier skal holdes framkommelige for utrykningskjøretøyer.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, avskiltede biler etc. eller ha båter i vinteropplag på borettslagets utvendige eiendom.

§5 Alminnelige bestemmelser

§5-1 Alminnelig ro

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl.07:00. Boring, banking, støvsuging og lignende må ikke forekomme etter kl. 23:00.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at naboer ikke forstyrres.

§5-2 Oppbevaring

Sykler, barnevogner, ski, kjelker, leker etc. skal oppbevares i boden eller på anviste plasser, ikke i fellesinnganger.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer i leiligheten/boden inne, kun i uteboder.

§5-3 Sanitæranlegg/støvsuger

Bind, bleier, kaffegrut etc. skal ikke kastes i toalettet eller støvsuges. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre borettslaget store merutgifter. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket dette.

§5-4 Brannvern

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er montert seriekoblede brannmeldere i alle leiligheter. Det er inngått serviceavtale med Norsk Brannvern AS om å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret. Defekt utstyr meldes til styret. Det må også gjøres av beboere som oppdager dette.

§5-5 Klager, forslag, tvister etc.

All henvendelse til styret som skal styrebehandles, for eksempel klager, misnøye med vedtak, ønsker, forslag m.m. skal gjøres skriftlig.

Klager eller misnøye med vedtak som er fattet skal ikke fremsettes muntlig for det enkelte styremedlem eller dets familiemedlemmer.

Felles uteareal skal holdes pene og ryddige. Alle har likt ansvar for dette.

Alle saker som ikke er regulert gjennom husordensreglene eller forskriftene vedr. generalforsamlingssaker avgjøres av styret.

Styret vil foreta jevnlig inspeksjon for å se at reglementet overholdes.

Protokoll til årsmøte 2025 for PILEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 983170048
Møtet ble avholdt 7. april kl. 17:45, Skolekjøkken på Sandeåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Thorvald Hestnes er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitne ble Willy Steinmo foreslått.
✓ 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.

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

✓ Vedtatt.

7. Endring i vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg og forslag til tekst.

Styrets innstilling: Godkjennes

Styrets innstilling

Saksfremstilling: Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg og forslag til tekst.

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ Vedtatt.

8. IN ordning

Fremmet av: Frode Martin Døsserødveien 25 og Jesper Steen Døsserødveien 27

Saksfremstilling: Dokumentasjon fra forslagsstillere levert alle beboere og publisert på Vibbo. Diskutert og kommentert på Vibbo.

Forslag til vedtak: IN ordning innføres

Styrets innstilling

Ikke godkjennes

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ragnar Normann Paulsen
John Sæle Velve

Følgende stilte til valg:
Ragnar Normann Paulsen
John Sæle Velve

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Harr

Følgende stilte til valg:
Grethe Harr

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Kristensen
Beate Veian

Følgende stilte til valg:
Charlotte Kristensen
Beate Veian

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Christian M Jacobsen
Frank Harald Sørvoid

Følgende stilte til valg:
Knut Christian M Jacobsen
Frank Harald Sørvoid

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
John Sæle Velve

Følgende stilte til valg:
John Sæle Velve

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Harr

Følgende stilte til valg:

Grethe Harr

protokollen er signert av:
møteleder Thorvald Hestnes /s/, protokollfører Fred-Arne Østrem /s/, protokollvitne Willy Steinmo /s/

Styrets årsrapport

Styret har fra forrige generalforsamling og til d.d, avholdt 10 ordinære styremøter, og behandlet 29 saker. Det er også avholdt flere saksmøter, arbeidsmøter, befaringer og møter med eksterne aktører.

Det er utført følgende:

Bytte av fra gammelt coax nett til fiber tv og internett. Planlegging traseer og føringsveier.

Bytte av sentralstøvsuger for hus 1, 2 og 3. Fjerning av gammelt utstyr.

Bytte av utelamper til LED, med støtte fra OBOS Miljøfond.

Vi har fortløpende bytte av defekte lamper i garasjer.

Div. lekkasjer fra takvinduer.

Div. vaktmester/snekkerarbeider.

Div. anbud på faste oppdrag.

Div. henvendelser fra beboere.

Da styret innehar en bred kompetanse, utfører vi også befaringer, reparasjoner og montasjer og vi ser oss kvalifisert for (f.eks.reparasjon styring garasjeport bygg 4, oppfølging WiFi nettverk til ladere, feilsøkinger før leverandører blir tilkalt, etc). Dette gir store besparelser for borettslaget som hjelper på å holde fellesutgiftene nede. Det er i liten eller ingen grad benyttet ekstern konsulent tjenester.

Planlagt vedlikehold, rehabilitering og tiltak:

- Sjekk og reparasjon av tetting rundt takvindu.

- Bytte av Brannvarslingssystem.

- Montering inspeksjonsluker til sluk.

- Taksjekk med drone.

- Nye dører til nedgang garasjer.

- Beskjæring av planter/hekker.

- Montasje vannmålere hus 1 og 4 (i garasjer) for å redusere kommunale avgifter.

Vedtekter for Pilen borettslag

Forslag til endringer:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører med låser og hengser samt vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal sørges for nødvendig ventilasjon ved at ventiler over vinduer alltid er åpne og at avtrekksvifte alltid er på og fungerer. For de leiligheter som har varmekabel i forbindelse med avrenning fra balkong eller varmepumpe skal varmekabel alltid være på i vinterhalvåret.

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



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PILEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 983170048

Møtet ble avholdt 15. desember kl. 18:00, Sandeåsen skole, Skolekjøkken.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Matthias S. Melby / Forretningsfører
✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble Johnny Brekke Asbjørnsen og Frank Harald Sørvold foreslått.
✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste 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.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Agenda for årsmøtet

Den ekstraordinære innkallingen er basert på innsendelse av saker fra et antall beboere som oppfyller lovens krav for at styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling. Disse sakene er oppført som saksnr 6-12 i sakslisten.

Kort tid før innkallingen skulle bli sendt ut mottak styret et krav fra andelseier Frode Tonny Myrvang-Martin om å behandle ytterligere saker med flere forslag til vedtak i de enkelte sakene. Disse sakene er oppført som saksnr 13-26 i sakslisten.

Styret har ikke hatt anledning til å behandle de siste ankomne sakene og styrets innstilling i enkelte saker vil derfor være mangelfullt.

Som nevnt tidligere har styret plikt til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å behandle saker som et tilstrekkelig antall andelseiere har stilt seg bak.

Sak 13-26 er innsendt av en andelseier og styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til hvilke saker som skal behandles på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Styrets innstilling vil være at generalforsamlingen tar stilling til de opprinnelig innsendte sakene- sak 6-12.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen behandler sak 6-12

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen behandler sak 6 -12. Dersom forslaget ikke godkjennes vil generalforsamlingen behandle sak 13-26.
✓ Vedtatt. (Protokolltilførsel fra Frode Tonny Myrvang-Martin vedlegges)

6. Gjennomgang av status for brannsikkerhet, sprinkleranlegg og rørsystem.

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Brannsikkerhet // Nye røykvarslere er installert. Piper er feid og kontrollert, og avvik rettes. Sprinkleranlegget er kontrollert, og feil utbedres. Styret har vært i dialog med interkommunalt brannvesen som har uttrykt tilfredshet med redegjørelsen og tiltakene.

Sprinkleranlegg // Sprinklerkontroll har ikke vært foretatt siden 2017. Dette skyldes manglende tilgang til nødvendig FDV-dokumentasjon fra byggeperioden, slik at styret ikke har vært klar over denne plikten. Anlegget er nå kontrollert og service er gjennomført av Norsk Sprinklerteknikk AS. Eventuelle avvik utbedres fortløpende, og årlig kontroll vil inngå i borettslagets rutiner fremover.

Rørsystem // Vannfordelingskap er kontrollert av Norsk Sprinklerteknikk AS, og feil utbedres. I følge udatert rundskriv fra enkelte beboere, er vannkvaliteten testet og analysert som trygt.

Styret arbeider videre med utbedringer.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - Saken lukkes.
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

7. Redegjørelse fra styret og OBOS om manglende oppfølging av lovpålagte kontroller

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Klagen inneholder en rekke alvorlige påstander om lovbrudd og manglende oppfølging. Disse påstandene tilbakevises. OBOS har besvart henvendelser og fulgt opp forholdene innenfor gjeldende regelverk og god praksis. Vi kan ikke se at det foreligger brudd på de lover og forskrifter som er nevnt i klagen.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - Saken lukkes.
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

8. Vurdering av risiko for redusert forsikringsdekning

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Redegjørelse for utførelse av brannsikkerhet er sendt til forsikringsselskapet. Dette er godkjent og akseptert. Det får ingen negative konsekvenser for forsikringsdekningen.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - Saken lukkes.
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

9. Klargjøring av vedtektsgrunnlag for styrets beslutninger og advokatbruk

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Styrets beslutninger er tatt på grunnlag av borettslagets vedtekter "5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt"

Det er mottatt e-post og meldinger som har inneholdt en rekke alvorlige påstander om lovbrudd og manglende oppfølging. Tidvis flere meldinger daglig over en lengre periode. I tillegg til gjentatte oppslag på Vibbo og rundskriv i postkasser. Utsagn med tidsfrister og urimelige krav. Dette har ledet opp mot bruk av advokat, da styret har opplevd dette som belastende og styreverv ikke er en fulltidsjobb.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - saken lukkes
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

10. Forslag om ekstern teknisk og juridisk gransking

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Avvises

Document ID 09222115557565353095 Signert MSM, FØ2, JBA, FHS

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - sak lukkes
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

11. Fordeling av kostnader – og hvem som er økonomisk ansvarlig

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Henviser til borettslagets vedtekter "6-1 Felleskostnader"

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

Forslag til vedtak:
Styres innstilling - saken lukkes
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 35 stemmer

12. Eventuell behandling av mistillit og nyvalg av styre

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Dersom det vedtas mistillit til det sittende styret bør valgkomiteen settes i arbeid for å innstille et nytt styre. Det foreslås derfor at det innkalles til en ny ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre så snart valgkomiteen har klart en innstilling.

Til orientering ønsker styret å bli sittende, så innstillingen fra styret er at saken avvises.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Forslag til mistillit ble avvist med 39 stemmer, mot 6 stemmer for.

13. Krav om anonym avstemning

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 9-6 (møtelederens ansvar)

Bakgrunn:

Flere beboere har meldt om press og påvirkning rundt avstemming

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

14. Status for brannsikkerhet og sprinkleranlegg

Document ID 09222115557565353095 Signert MSM, FØ2, JBA, FHS

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtektsgrunnlag § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold), § 8-2 (styrets oppgaver)

1. Vedtektene § 8-2 –Styrets oppgaver

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

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

- Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4.Ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, bygningsdeler, fyringsanlegg mv.

“Borettslaget skal følge gjeldende lover og forskrifter om brannvern, bygningsmessige forhold og sikkerhet.”

1. Forsikring

“Styret skal sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret.”

Dersom brannalarmanlegget ikke er vedlikeholdt eller ikke fungerer, kan forsikringsselskapet avkorte eller avslå dekning.

Styret har ikke fremlagt dokumentasjon på at forsikringsselskapet er informert om feilene. Dette måtte beboer selv gjøre via bekymringsmelding til IF forsikring

1. Vedtektene § 5.2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Denne bestemmelsen presiserer at borettslaget har ansvar for felles installasjoner.

- Blant annet sprinkelanlegg og røykvarslerne er en felles brannteknisk installasjon og skal følges opp av styret.

Det finnes per i dag ingen fremvist dokumentasjon på service, kontrollrutiner eller systematisk vedlikehold av sprinkelanlegget eller røykvarslerne.

- I e-post fra OBOS' advokat Terje Sjøvold datert 2.12.2025 bekreftes det skriftlig at styret var kjent med at
- 1. lovpålagt kontroll av sprinkleranlegget skulle vært gjennomført tidligere, men at dette ikke var gjort.
- 2. Likebehandling

“Skal Styret behandle beboere likt og på saklig grunnlag?”

- Flere beboere opplever avslag eller manglende oppfølging, mens andre får hjelp.

Dette fremstår som uforutsigbar og ulik behandling.

Spørsmål til styret:

- Når ble siste fullverdige årskontroll av sprinkleranlegget gjennomført?
- Har styret dokumentasjon på at lovpålagt årlig kontroll er utført tidligere?
- Når mottok styret meldinger om korrosjon, stengte ventiler og defekter?
- Hvor lenge har ventiler stått stengt?
- Er styret gjort kjent med at drikkevann potensielt er forurenset ved defekt tilbakeslagsventil i sprinkelanlegg?

6. Hvor lenge har styret kjent til dette og hva har styret gjort rundt denne saken?

7. Hvorfor ble ikke beboere informert av styret?

8. Har styret utført risikovurdering mens anlegget ikke var operativt?

9. Er styrets plikter overholdt i saken om brannsikkerhet?

10. Blir alle beboerne behandlet likt?

Dokumenter EGF krever fremlagt fra styret:

- Full servicerapport for alle bygg
- Liste over alle kontroller 2005–2025
- Avviksmeldinger og brannvesenets anmerkninger

Forslag til vedtak:

(A) Styret pålegges å innhente full teknisk brannsikkerhetsrapport innen 14 dager.

(B) Et uavhengig firma gjennomfører funksjonstest og levetidsanalyse av hele sprinkleranlegget.

(C) EGF pålegger styret å varsle beboerne skriftlig ved alle avvik som påvirker brannsikkerheten og potensielt forurenset drikkevann, innen 24 timer etter at avviket er oppdaget. Dette føres inn i vedtektene.

Styrets innstilling

Brannsikkerhet // Nye røykvarisere er innstallert. Piper er feid og kontrollert, og avvik rettes. Sprinkleranlegget er kontrollert, og feil utbedres. Styret har vært i dialog med interkommunalt brannvesen som har uttrykt tilfredshet med redegjørelsen og tiltakene.

Sprinkleranlegg // Sprinklerkontroll har ikke vært foretatt siden 2017. Dette skyldes manglende tilgang til nødvendig FDV-dokumentasjon fra byggeperioden, slik at styret ikke har vært klar over denne plikten. Anlegget er nå kontrollert og service er gjennomført av Norsk Sprinklerteknikk AS. Eventuelle avvik utbedres fortløpende, og årlig kontroll vil inngå i borettslagets rutiner fremover.

Rørsystem // Vannfordelingskapp er kontrollert av Norsk Sprinklerteknikk AS, og feil utbedres. I følge udatert rundskriv fra enkelte beboere, er vannkvaliteten testet og analysert som trygt.

Styret arbeider videre med utbedringer.

Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret pålegges å innhente full teknisk brannsikkerhetsrapport innen 14 dager.

Forslag til vedtak 2:
Et uavhengig firma gjennomfører funksjonstest og levetidsanalyse av hele sprinkleranlegget.

Forslag til vedtak 3:
EGF pålegger styret å varsle beboerne skriftlig ved alle avvik som påvirker brannsikkerheten og potensielt forurenset drikkevann, innen 24 timer etter at avviket er oppdaget. Dette føres inn i vedtektene.

Forslag til vedtak 4:
Styrets innstilling - Saken lukkes.

15. Manglende oppfølging av lovpålagt vedlikehold

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold), § 8-2 (styrets oppgaver)

§ 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning)

Spørsmål:

- Hvorfor ble ikke lovpålagte kontroller gjennomført siden 2017 eller tidligere?
- Hvem hadde ansvaret for brannsikkerhet 2005-2025?
- Hvorfor ble ikke avvik fremmet for generalforsamlingen?
- Hvorfor ble ikke beboere informert av styret, selv etter at beboerne gjentatte ganger varslet styret i lang tid?

I følge OBOS advokat Terje Sjøvold bekreftes det i e-post 2.12.2025 at det ikke finnes tidligere kontrollrapporter for sprinkleranlegget, noe som innebærer at kontroller ikke ble gjennomført og dokumentasjon ikke ble oppbevart slik vedtektene krever.

Forslag til vedtak:

(A) Styret skal utarbeide og publisere en tidslinje over alle mottatte avvik og rapporter siden 2017.

(B) Styret skal etablere årlig kontrollrutine og årlig publisering av dokumentasjon.

Styrets innstilling

Klagen inneholder en rekke alvorlige påstander om lovbrudd og manglende oppfølging. Disse påstandene tilbakevises. OBOS har besvart henvendelser og fulgt opp forholdene innenfor gjeldende regelverk og god praksis. Vi kan ikke se at det foreligger brudd på de lover og forskrifter som er nevnt i klagen.

Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal utarbeide og publisere en tidslinje over alle mottatte avvik og rapport

Forslag til vedtak 2:
Styret skal etablere årlig kontrollrutine og årlig publisering av dokumentasjon.

Forslag til vedtak 3:
Styrets innstilling - Saken lukkes.

16. Forsikringsdekning og risiko for avkortning

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning), § 8-2 (styrets oppgaver)

Spørsmål til styret:

- Har styret informert forsikringsselskapet om manglende vedlikehold?

- Kan dette gi avkortning ved brann?
- Er det innhentet skriftlig bekreftelse på dekning fra IF forsikring?

Forslag til vedtak:

(A) Styret innhenter skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet innen 7 dager.

(B) Årlig publisering av dokumentasjon på at forsikringskrav er oppfylt.

Styrets innstilling

Redegjørelse for utførelse av brannsikkerhet er sendt til forsikringsselskapet. Dette er godkjent og akseptert. Det får ingen negative konsekvenser for forsikringsdekningen.

Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret innhenter skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet innen 7 dager

Forslag til vedtak 2:
Årlig publisering av dokumentasjon på at forsikringskrav er oppfylt.

Forslag til vedtak 3:
Styrets innstilling - Saken lukkes.

17. Vurdering av risiko for redusert forsikringsdekning og manglende brannsikkerhetsfunksjoner i røykvarslingssystemet

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Bakgrunn

Det har over lengre tid vært rapportert om tekniske feil ved borettslagets røykvarslingssystem, inkludert:

- gjentatte falske alarmer
- røykvarslere og HUB som står offline i flere timer
- manglende rutiner for håndtering av feil, spesielt hvis beboer ikke er hjemme. Alarm vil bli utløst til den fysiske blir nullstilt.
- manglende oppfølging etter beboerforslag om rutiner (11.9.2025)
- beboere som ikke får svar eller ikke opplever at feil rettes

Røykvarslerne er en del av borettslagets felles branntekniske installasjon og utgjør et kritisk sikkerhetssystem som skal fungere kontinuerlig.

Feilene er dokumentert gjennom flere meldinger mellom beboere og styret, og det fremstår som om de tekniske problemer og manglende vedlikehold er vedvarende.

Dette gir risiko for:

- redusert eller avkortet forsikringsdekning



- brudd på lovpålagt brannsikkerhet
- brudd på vedtekter

- økt risiko for skade på liv og eiendom

Vedtektene § 8-2 – Styrets oppgaver

Et røykvarslingssystem som er offline, utløser falske alarmer, og mangler driftsrutiner, er ikke "forsvarlig drift".

Spørsmål til styret / leverandør

1. Har forsikringsselskapet IF forsikring blitt orientert om feil, offline HUB og manglende rutiner for røykvarslingssystemet?
2. Har styret innhentet en vurdering fra forsikringsselskapet om eventuelle konsekvenser for dekning?
3. Kan manglende vedlikehold av røykvarslere og HUB gi redusert eller avvist forsikringsdekning ved brann?
4. Har styret mottatt avviksmeldinger eller anbefalinger fra leverandør som ikke er fulgt opp?
5. Hvorfor ble ikke beboernes forslag til rutiner per 11.9.2025 implementert?
6. Hvem i styret har ansvaret for branntekniske installasjoner og forsikringsoppfølging?

Dokumentasjon som skal legges frem av styret

EGF ber om at følgende dokumentasjon fremlegges og gjøres tilgjengelig for alle beboere:

- full drifts- og serviceraapport for røykvarslingssystemet

- dokumentasjon på eventuelle avvik

- all korrespondanse med leverandør

- eventuelle avviksmeldinger styret har mottatt

- forsikringsselskapets vurdering av risiko knyttet til røykvarslingssystemet

Forslag til vedtak:

(A) EGF krever at styret innen 7 dager innhenter skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet på status for forsikringsdekning, inkludert vurdering av risiko knyttet til feil ved røykvarslingssystemet.

(B) EGF krever at styret innen 14 dager legger frem full dokumentasjon på drift, service og kontroll av røykvarslere og HUB, inkludert avvik og anbefalinger fra leverandør.

(C) EGF pålegger styret å etablere en skriftlig rutine for vedlikehold, varsling og oppfølging av feil i røykvarslingssystemet, med årlig inspeksjon og dokumentasjon tilgjengelig for alle beboere.

(D) EGF pålegger styret å varsle beboerne skriftlig ved alle avvik som påvirker brannsikkerheten, innen 24 timer etter at avviket er oppdaget.

(E) EGF krever at styret innhenter juridisk vurdering av om manglende vedlikehold kan medføre styreansvar eller økonomiske konsekvenser, og legger denne frem for beboerne innen 30 dager.

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

EGF krever at styret innen 7 dager innhenter skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet på status for forsikringsdekning, inkludert vurdering av risiko knyttet til feil ved røykvarslingssystemet.

Forslag til vedtak 2:

EGF krever at styret innen 14 dager legger frem full dokumentasjon på drift, service og kontroll av røykvarslere og HUB, inkludert avvik og anbefalinger fra leverandør.

Forslag til vedtak 3:

EGF pålegger styret å etablere en skriftlig rutine for vedlikehold, varsling og oppfølging av feil i røykvarslingssystemet, med årlig inspeksjon og dokumentasjon tilgjengelig for alle beboere.

Forslag til vedtak 4:

EGF pålegger styret å varsle beboerne skriftlig ved alle avvik som påvirker brannsikkerheten, innen 24 timer etter at avviket er oppdaget.

Forslag til vedtak 5:

EGF krever at styret innhenter juridisk vurdering av om manglende vedlikehold kan medføre styreansvar eller økonomiske konsekvenser, og legger denne frem for beboerne innen 30 dager.

18. Juridisk vurdering av styrets håndtering

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning), § 8-2 (styrets oppgaver)

Begrunnelse for saken

Det foreligger en rekke forhold knyttet til brannsikkerhet, internkontroll, manglende dokumentasjon, manglende lovpålagt service og mangelfull informasjon til beboerne over veldig lang tid. Disse forholdene har direkte betydning for både sikkerhet, økonomi, forsikringsdekning og styrets pliktoppfyllelse etter lov og vedtekter.

Fleere av forholdene, blant annet manglende kontroll av sprinkleranlegg, mangel på FDV-dokumentasjon og manglende varsling, er nå bekreftet av OBOS' advokat Terje Sjøvold i e-post 2.12.2025. Det foreligger vesentlige avvik mellom styrets tidligere uttalelser og de faktiske forhold.

For å sikre at ansvarsforhold, pliktbrudd og konsekvenser vurderes objektivt og uavhengig, er det nødvendig med en ekstern juridisk gjennomgang. En slik vurdering er viktig for å:

- avklare om styrets håndtering har vært i samsvar med lov, vedtekter og forskrift
- avklare eventuelt økonomisk ansvar (borettslaget/styret/styreansvarsforsikring)
- unngå framtidige tvister mellom styret og beboerne
- sikre trygg og riktig videre forvaltning av borettslaget

Dette er et forhold av vesentlig betydning for borettslagets drift og sikkerhet, jf. vedtektene § 8-2 og burettslagslova.

Forslag til vedtak:

(A) Styret pålegges å bestille en ekstern juridisk vurdering av håndteringen av brannsikkerhet og vedlikehold siden 2017, tilgjengelig for alle beboere.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

19. Klargjøring av vedtektsgrunnlag for styrets beslutninger og advokatbruk

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets beslutninger er tatt på grunnlag av borettslagets vedtekter "5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt"

Det er mottatt e-post og meldinger som har inneholdt en rekke alvorlige påstander om lovbrudd og manglende oppfølging. Tidvis flere meldinger daglig over en lengre periode. I tillegg til gjentatte oppslag på Vibbo og rundskriv i postkasser: Utsagn med tidsfrister og urimelige krav. Dette har ledet opp mot bruk av advokat, da styret har opplevd dette som belastende og styreverv ikke er en fulltidsjobb.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

20. Kostnadsfordeling og ansvar

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning), § 10-3 (mindretallsvern)

Problemstilling:

Nye eiere risikerer betydelige kostnader for feil som oppsto før kjøp, og som ikke var opplyst i salgsdokumenter.

Forslag til vedtak:

(A) Kostnader som skyldes forsømt vedlikehold skal ikke belastes borettslaget uten vurdering av styreansvarsforsikring.

(B) Ingen beboere som kjøpte sin bolig etter 2017 skal belastes for feil som eksisterte før kjøpet og ikke var opplyst.

(C) Styret / OBOS skal vurdere regress mot tidligere styre eller ansvarsforsikring.

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Kostnader som skyldes forsømt vedlikehold skal ikke belastes borettslaget uten vurdering av styreansvarsforsikring.

Forslag til vedtak 2:

Ingen beboere som kjøpte sin bolig etter 2017 skal belastes for feil som eksisterte før kjøpet og ikke var opplyst.

Forslag til vedtak 3:

Styret / OBOS skal vurdere regress mot tidligere styre eller ansvarsforsikring.

21. Utlevering av FDV- og servicehistorikk for hele borettslaget

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold), § 8-2 (styrets oppgaver)

Vedtak:

(A) Styret skal innen 30 dager utlevere full FDV-dokumentasjon og servicehistorikk.

(B) Et digitalt FDV-arkiv etableres, slik at beboerne selv har tilgang.

(C) Et digitalt referat fra styremøter legges tilgjengelig for beboerne.

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret skal innen 30 dager utlevere full FDV-dokumentasjon og servicehistorikk

Forslag til vedtak 2:

Et digitalt FDV-arkiv etableres, slik at beboerne selv har tilgang.

Forslag til vedtak 3:

Et digitalt referat fra styremøter legges tilgjengelig for beboerne.

22. Utlevering av individuell dokumentasjon til hver beboer

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtektene: § 5-2 (borettslagets vedlikeholdsplikt), § 8-2 (styrets plikter)

Avhendingsloven § 3-7 og 3-8 om selgers lovpålagte opplysningsplikt, som gjelder fullt ut også ved salg av andelsboliger.

Bakgrunn for saken

Når borettslaget utfører arbeid, utbedringer eller håndtering av skader i en beboers bolig, gjelder følgende:

1. Styret har vedlikeholdsplikt for felles bygningsdeler, installasjoner og konstruksjoner (§ 5-2). Når styret bestiller arbeid i en bolig, omfattes dette av styrets plikt til å dokumentere avvik, tiltak og utført arbeid.
2. Andelseier har lovpålagt opplysningsplikt ved salg etter avhendingsloven § 3-7 og 3-8, som inkluderer blant annet:

- kjente skader
- tidligere feil og avvik
- manglende kontroll av sprinkelanlegg
- tiltak og reparasjoner
- hvem som utførte arbeidet
- hva som er gjort og hvorfor

1. Andelseier kan ikke oppfylle opplysningsplikten uten å få dokumentasjon fra borettslaget.

Det følger av rettspraksis at andelseier har krav på nødvendig dokumentasjon for å kunne ivareta sin egen opplysningsplikt. Dette gjelder også selv om dokumentene oppbevares av borettslaget.

Problemstilling

Flere beboere, inkludert undertegnede, har ikke mottatt:

- dokumentasjonen på vannlekkasjer i egen bolig
- arbeidsrapporter fra håndverkere styret har bestilt
- beskrivelser av feil, årsak eller tiltak
- historikk fra kontroll og service på felles installasjoner som påvirker egen bolig

Dette er dokumentasjon som borettslaget plikter å oppbevare, og som andelseier har rett på. Jeg har krevd å få ut dette skriftlig fra styret i lang tid, uten at henvendelsene blir besvart.

Manglende utlevering:

- hindrer beboere i å ivareta sikkerhet og FDV
- hindrer beboere i å oppfylle opplysningsplikten
- kan føre til erstatningsansvar ved et senere salg
- er i strid med god forretningsskikk og forsvarlig forvaltning

Forslag til vedtak

(A) EGF vedtar at styret innen 14 dager skal utlevere all dokumentasjon borettslaget har som gjelder den enkelte bolig, inkludert, men ikke begrenset til:

- rapporter om lekkasjer og fuktskader
- tiltak og reparasjoner utført av håndverkere
- bestillinger, arbeidsordre og kvitteringer
- avviksmeldinger og risikovurderinger
- service- og kontrollrapporter som gjelder felles installasjoner inne i boligen
- historikk knyttet til rør, ventilasjon, tak, membran og fellesanlegg som påvirker boligen

Dette er nødvendig for at hver andelseier skal kunne ivareta:

- egen sikkerhet
- FDV for boligen
- sin lovpålagte opplysningsplikt ved et senere salg (avhendingsloven § 3-7 og 3-8).

(B) – EGF vedtar at styret etablerer en fast skriftlig rutine som sikrer at:

- All fremtidig dokumentasjon om arbeid i en bolig lagres forsvarlig. Dokumentasjonen automatisk sendes til den
- 1. aktuelle beboeren innen 14 dager etter utført arbeid.
- 2. Dokumentasjon oppbevares i et digitalt FDV-arkiv tilgjengelig for hver andelseier.

(C) EGF vedtar at styret skal utarbeide en juridisk redegjørelse for hvordan dokumentasjon og innsyn behandles i borettslaget, og hvordan styret sikrer etterlevelse av:

- vedtektene § 5-2 og § 8-2
- avhendingsloven § 3-7 og 3-8
- krav til FDV og dokumentasjon i forvaltning av boligselskaper

Redegjørelsen legges frem for beboerne innen 30 dager.

X Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
EGF vedtar at styret innen 14 dager skal utlevere all dokumentasjon borettslaget har som gjelder den enkelte bolig, inkludert, men ikke begrenset til: rapporter om lekkasjer og fuktskader tiltak og reparasjoner utført av håndverkere bestillinger, arbeidsordre og kvitteringer avviksmeldinger og risikovurderinger service- og kontrollrapporter som gjelder felles installasjoner inne i boligen historikk knyttet til rør, ventilasjon, tak, membran og fellesanlegg som påvirker boligen Dette er nødvendig for at hver andelseier skal kunne ivareta: egen sikkerhet FDV for boligen sin lovpålagte opplysningsplikt ved et senere salg (avhendingsloven § 3-7 og 3-8).

Forslag til vedtak 2:
EGF vedtar at styret etablerer en fast skriftlig rutine som sikrer at: All fremtidig dokumentasjon om arbeid i en bolig lagres forsvarlig. Dokumentasjonen automatisk sendes til den aktuelle beboeren innen 14 dager etter utført arbeid. Dokumentasjon oppbevares i et digitalt FDV-arkiv tilgjengelig for hver andelseier.

Forslag til vedtak 3:
EGF vedtar at styret skal utarbeide en juridisk redegjørelse for hvordan dokumentasjon og innsyn behandles i borettslaget, og hvordan styret sikrer etterlevelse av: vedtektene § 5-2 og § 8-2 avhendingsloven § 3-7 og 3-8 krav til FDV og dokumentasjon i forvaltning av boligselskaper Redegjørelsen legges frem for beboerne innen 30 dager.

23. Plan for utbedringer: kostnader, tidslinje og ansvar

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold)

Begrunnelse for saken

Det er avdekket omfattende mangler i sprinkleranlegget, rørsystemet og brannsikkerheten i borettslaget. Bestilt kontroll i 2025 viser at:

- flere enheter hadde manglende sprinklerhoder
- ventiler har stått stengt over lengre tid
- betydelig korrosjon og feil materialbruk
- lovpålagte årlige kontroller ikke er utført
- mangler ikke er meldt eller fulgt opp av styret i lang tid etter de ble gjort kjent med avvikene
- beboerne er ikke informert om risiko, avvik eller kostnader

I følge Vestfold Interkommunale brannvesen den 21.2.2025, er det fortsatt mange boliger i Pilen borrettslag som ikke har fungerende sprinkelanlegg. Det ble informert om at Norsk sprinkelteknikk ikke tørr å sette på springelanlegg som har vært avslått over lengre tid pga fare for vannlekkasjer.

Dette innebærer:

- brudd på vedtektene § 5-2 om forsvarlig vedlikehold
- brudd på styreplikt etter § 8-2
- brudd på krav om dokumentasjon og oppfølging
- risiko for redusert eller avvist forsikringsdekning
- økte kostnader for beboerne
- manglende grunnlag for å vurdere økonomisk ansvar og eventuelle regresskrav

Beboere har mottatt informasjon om økte felleskostnader uten at det foreligger:

- oversikt over hva som skal utbedres
- hvilke kostnader som skyldes forsømt vedlikehold
- hvordan kostnader skal fordeles
- hvem som er ansvarlig (styret, tidligere styrer, borettslaget, ansvarsforsikring)
- tidslinjer for ferdigstilling

Det er dermed ikke mulig for beboerne å ta stilling til fremtidige økonomiske konsekvenser, inkludert:

- økte felleskostnader
- eventuelle låneopptak
- risiko for nye avvik
- varighet av redusert brannsikkerhet
- om kostnader skal dekkes av forsikring, ansvarsforsikring eller regress mot tidligere styre

Dersom styret ikke har en fullstendig, strukturert og datert plan, er det umulig å:

- kontrollere at arbeid gjennomføres riktig
- avdekke om kostnader er korrekte
- vurdere om feil skyldes dårlig vedlikehold eller gammel konstruksjon
- vurdere om beboerne har blitt økonomisk skadelidende
- kreve regress for tidligere feil

For at EGF skal kunne fatte riktige beslutninger om økonomi, sikkerhet og ansvar, må styret derfor legge frem en samlet og fullstendig plan.

Forslag til vedtak

(A) Styret skal innen 30 dager legge frem en fullstendig plan for utbedringer, som minst inneholder:

- detaljert oversikt over alle funn per bygg og per leilighet
- hva som skal utbedres og hvorfor
- hvilke funn som skyldes forsømt vedlikehold

- hvilke funn som skyldes teknisk levetid
- hvilke funn som burde vært oppdaget tidligere
- kostnader fordelt på hvert tiltak
- vurdering av om ansvarsforsikring eller regress kan dekke deler av kostnaden
- fremdriftsplan med datoer for gjennomføring
- vurdering av risiko fremtil ferdigstillelse

(B) Planen skal publiseres til alle beboere, og gjennomgås av EGF eller ordinær GF for eventuelle låneopptak, kostnadsfordeling eller større tiltak vedtas.

X Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal innen 30 dager legge frem en fullstendig plan for utbedringer, som minst inneholder: • detaljert oversikt over alle funn per bygg og per leilighet • hva som skal utbedres og hvorfor • hvilke funn som skyldes forsømt vedlikehold • hvilke funn som skyldes teknisk levetid • hvilke funn som burde vært oppdaget tidligere • kostnader fordelt på hvert tiltak • vurdering av om ansvarsforsikring eller regress kan dekke deler av kostnaden • fremdriftsplan med datoer for gjennomføring • vurdering av risiko frem til ferdigstillelse

Forslag til vedtak 2:
Planen skal publiseres til alle beboere, og gjennomgås av EGF eller ordinær GF for eventuelle låneopptak, kostnadsfordeling eller større tiltak vedtas.

24. Varslingsrutiner ved avvik

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold), § 8-2 (styrets oppgaver)

Begrunnelse for saken

Anser det som begrunnet godt tidligere i dette dokumentet

Forslag til vedtak

- Styret utarbeider en fast rutine for varsling til beboere, brannvesen, OBOS og forsikringsselskap, som legges
- 1. inn i vedtekter
- 2. Rutinen legges frem for godkjenning på GF

X Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret utarbeider en fast rutine for varsling til beboere, brannvesen, OBOS og forsikringsselskap, som legges inn i vedtekter

Forslag til vedtak 2:

Rutinen legges frem for godkjenning på GF

25. Likebehandling av beboere

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 10-3 (Mindretallsvern)§ 8-2 (styrets oppgaver)

Begrunnelse for saken

Anser det som begrunnet godt tidligere i dette dokumentet

Forslag til vedtak:

- 1. Styret etablerer en skriftlig rutine for behandling av beboerhenvendelser.
- 2. Styret publiserer årlig anonymisert statistikk for saksbehandling.
- 3. Alle henvendelser behandles skriftlig og arkiveres.
- 4. Uavhengig klagekanal etableres.

Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

- Forslag til vedtak 1:
Styret etablerer en skriftlig rutine for behandling av beboerhenvendelser.
- Forslag til vedtak 2:
Styret publiserer årlig anonymisert statistikk for saksbehandling.
- Forslag til vedtak 3:
Alle henvendelser behandles skriftlig og arkiveres
- Forslag til vedtak 4:
Uavhengig klagekanal etableres

26. Mistillit til styret og nyvalg

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Begrunnelse for saken

Anser det som begrunnet godt tidligere i dette dokumentet

Forslag:

- (A) EGF voterer over mistillit dersom styret anses å ha brutt vesentlige plikter.
- (B) EGF kan velge midlertidig styre frem til ordinær generalforsamling.

Forslag til kandidater til styret vil bli presentert på EGF

Styrets innstilling

Dersom det vedtas mistillit til det sittende styret bør valgkomiteen settes i arbeid for å innstille et nytt styre. Det foreslås derfor at det innkalles til en ny ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre så snart valgkomiteen har klart en innstilling.

Til orientering ønsker styret å bli sittende.

Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

- Forslag til vedtak 1:
EGF voterer over mistillit dersom styret anses å ha brutt vesentlige plikter.
- Forslag til vedtak 2:
EGF kan velge midlertidig styre frem til ordinær generalforsamling.

Protokolltilførsel fra Frode Tonny Myrvang-Martin vedr. saksbehandling og avgrensning på EGF:

Sak 5.

Ber om begrunnelse for at generalforsamlingen ikke ble gitt anledning til å stemme over om alle innmeldte saker skulle realitetsbehandles, men kun et enten–eller-alternativ som i praksis avgrenset behandlingen. Redegjørelse for at sak 13–26 dermed fortsatt ikke er realitetsbehandlet av verken styret eller generalforsamlingen

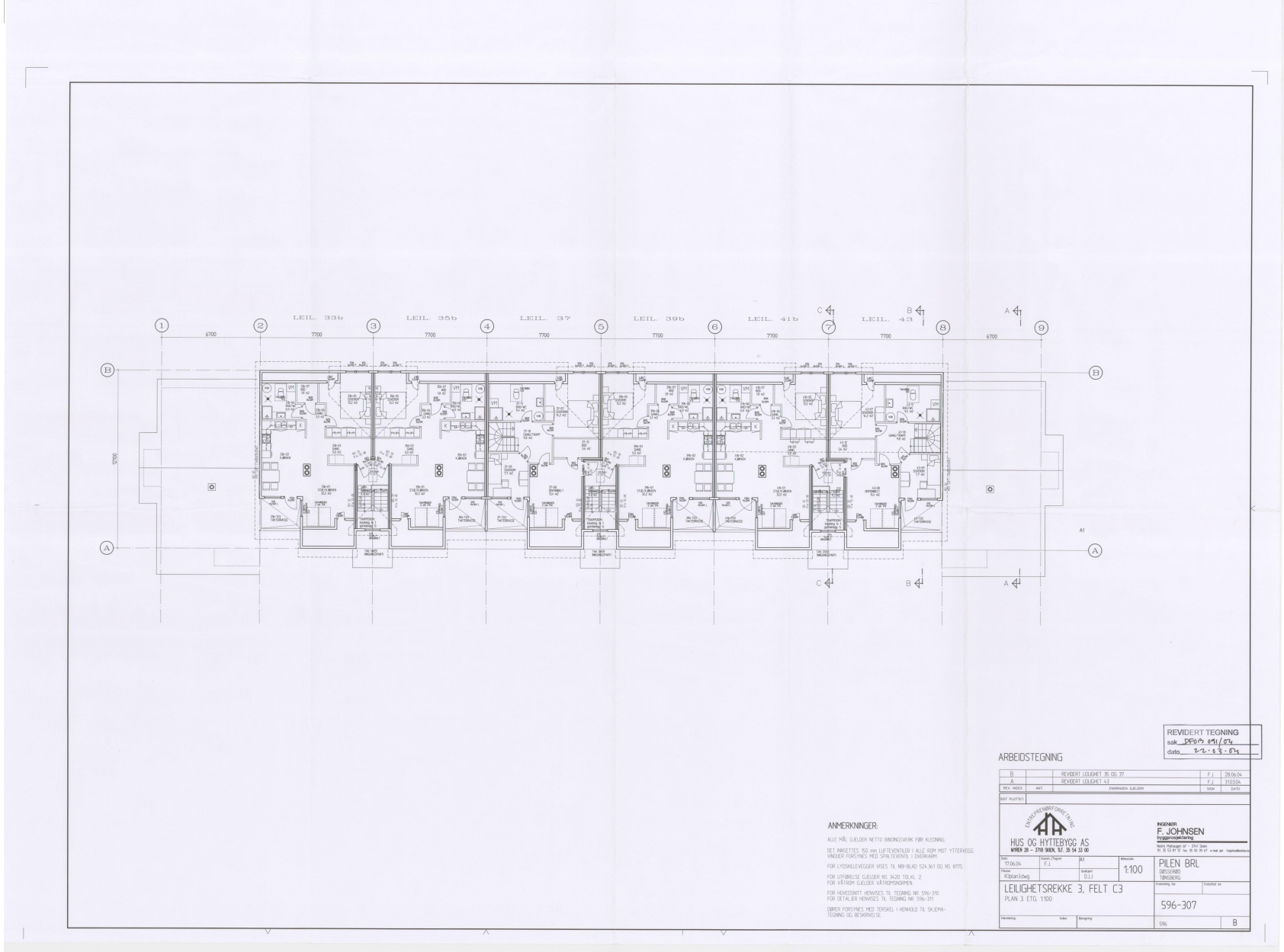
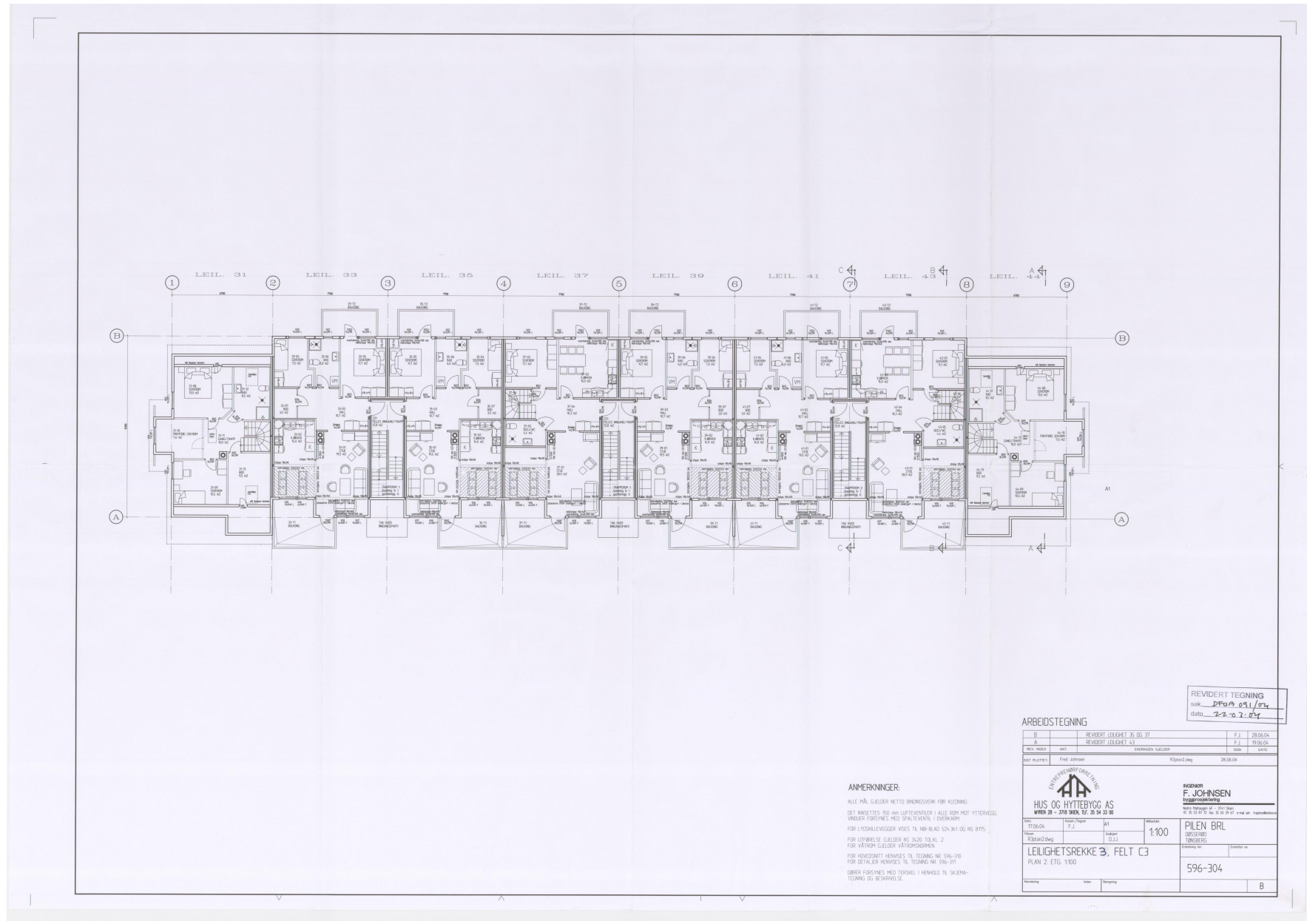
protokoll er signert av:

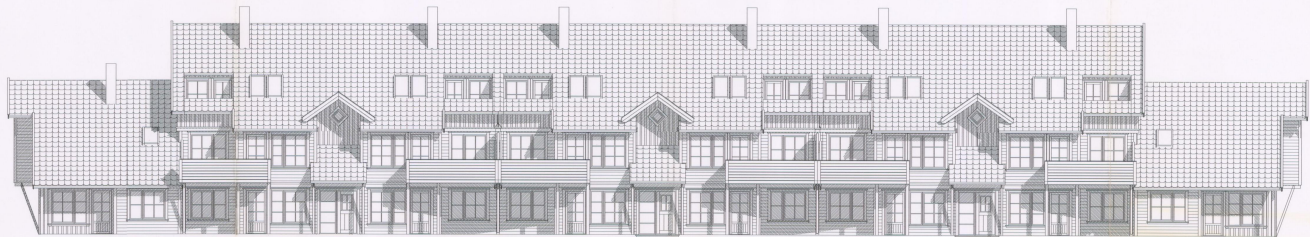
møteleder/forretningsfører: Matthias S. Melby /s/

fører av protokoll: Fred-Arne Østrem /s/

protokollvitne: Johnny Brekke Asbjørnsen /s/

protokollvitne: Frank Harald Sørvold /s/

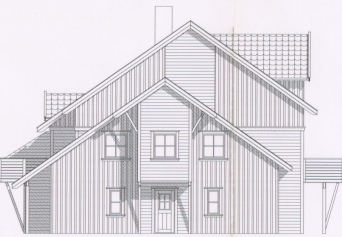




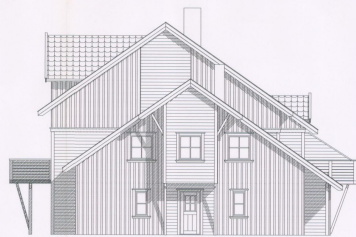
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

RAMMESØKNAD		REV: 04/01	01/01
Ansvarlig prosjekterende:		Godkjent av bygningrådet i Tonsberg på villkår: 01/01-02 og 2018/02	
Til: TONSBERG OG ØMEGN BOLIGBYGGELAG Postboks 210, 101 Tonsberg Tlf: 57 30 54 00 / Fax: 57 30 54 01			
Fra: PILEN BORETTSLAG LEILIGHETSREKKE 3			
Oppmåler: TONSBERG		Page: 14 av 14	Region: 04
Dato: 2018/02		Tegnet av: 2018/02	



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 eiendom (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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenkte 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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 skjeggkre

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 bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring 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 boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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

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.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg.

Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransseorganen for eiendomsmeglerne

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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.
- Les 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 bygningsskyndige – 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?

- Les 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!

Huseiernes.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
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:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 f.eks. BankID eller MinID.
 - 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.
 - 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
- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

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

Ønsket overtagelse:

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 besøkt 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)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 26.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

