

# Kjernåsveien 1 D

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter

## Kjernåsveien 1 D

Prisantydning	2 700 000
Fellesgjeld	174 824
Omkostninger	19 446
Totalpris	2 894 270

Bruksareal	74,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	70,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	4,0 m <sup>2</sup>
TBA	9,0
Soverom	2
Etasje	2
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	36 782 m <sup>2</sup>
Byggeår	1969

## Kontakt vår megler



**Benjamin Mehlum Wilhelmsen**

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

[bw@partners.no](mailto:bw@partners.no)

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





## Standard

Velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko, samtidig som leilighetens gjennomgående planløsning gir en god romfølelse allerede ved ankomst.

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet har gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til den innglassede balkongen som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Kjøkkenet ligger separat fra stuen og har god plass til spisebord, noe som skaper en hyggelig ramme rundt hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate, samt godt med skap- og arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr. Badet fremstår funksjonelt med flislagte gulv og vegger. Her er det varmekabler i gulv som gir god komfort. Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har to gode soverom med plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblement etter behov. Begge rommene har behagelige lysforhold og en rolig atmosfære som gjør dem godt egnet som både hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor. Den innglassede balkongen er et av leilighetens store høydepunkter. Her kan man nyte flotte ettermiddags- og kveldssolforhold, hyggelig utsikt over området og glimt av sjøen. Balkongen fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året og gir gode muligheter for både avslapning og hyggelige stunder med familie og venner.













## Beliggenhet

Vestskogen er et hyggelig og etablert boligstrøk med nærhet til skog og turområder, skoler og barnehager samt sjø og strand. Kort vei til splitter nye Labakken barneskole, Rudolf Steinerskolen, samt Teigar ungdomsskole hvor også Teie idrettspark og Teieskogen med lysløype ligger. I tillegg finnes det blant annet bensinstasjon, dagligvareforretning og treningssenter Evo i Vestskogen. Det er sykkelavstand til Nøtterøy videregående skole som ligger på Borgheim. På Borgheim er også et bakeri med kafé og kommuneadministrasjon med kulturhus, samt en flott 18-hulls golfbane. På snørike vintre kjøres det opp skiløyper ved golfbanen. Vestfjorden byr på flere bademuligheter ved for eksempel Skogro med badebrygge, sandstrand og gapahuk, Tørkopp med strand og småbåthavn, idylliske Hella med utedo, strand, gresslette, et av de største gravfeltene i Vestfold samt kyststien sørover til Kjøpmannskjær, samt Munkodden (Munkholmen) med stort lekeareal, fotballbane og lekeapparater.

Ønsker du ytterligere sentrumstilbud har Tønsberg by et variert utvalg av butikker og fasiliteter med kjøpesenter, restauranter, svømmehall, Alti Farmandstredet etc. Fra eiendommen er det kun ca. 4 km. til Tønsberg sentrum. Gode bussforbindelser like ved eiendommen.

## Kjernårsveien 1D

Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

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



### Offentlig transport

🚍 Amundrødveien Kjæråmsveien Linje 116A, 116B	1 min ⚡ 0.1 km
🚍 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	11 min ⚡ 4.9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	32 min ⚡

### Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	6 min ⚡ 2.2 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	6 min ⚡ 2.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	7 min ⚡ 3.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min ⚡ 3.5 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min ⚡ 3.7 km

«I det man kan kalle "sentrum", 3 km fra byen, stort utvalg av sentrale barnehager, grunnskoler og videregående opplæring. Nær havet!»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

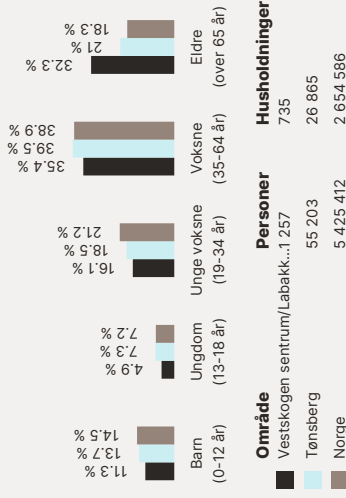


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen sentrum/Labakken...1257	55 203	735
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 år)	81 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Vestskogen barnehage (1-5 år)	67 barn	9 min ⚡ 0.6 km
Labakken barnehage (1-5 år)	44 barn	7 min ⚡ 0.6 km

### Dagligvare

Kiwi Vestskogen	5 min ⚡
Meny Teie Torg PostNord	5 min ⚡ 2.5 km

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

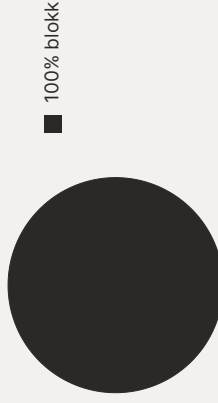


Gateparkering  
Lett 90/100

### Sport

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	6 min ⚡ 0.5 km
Teie idrettspark Fotball	19 min ⚡ 1.5 km
EVO Nøtterøy	7 min ⚡
Sporty24 Nøtterøy	6 min ⚡

### Boligmasse



«Trivelig nabolag i rolige omgivelser.»

Sitat fra en lokalkjent

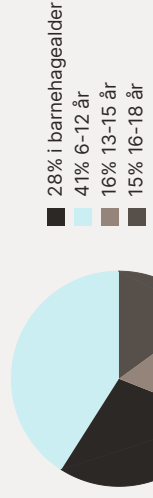


### Varer/Tjenester

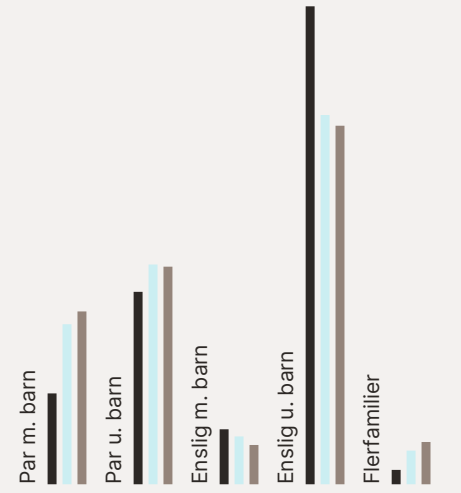
Bellevuesenteret 5 min ⚡

Vitusapotek Vestskogen 7 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning



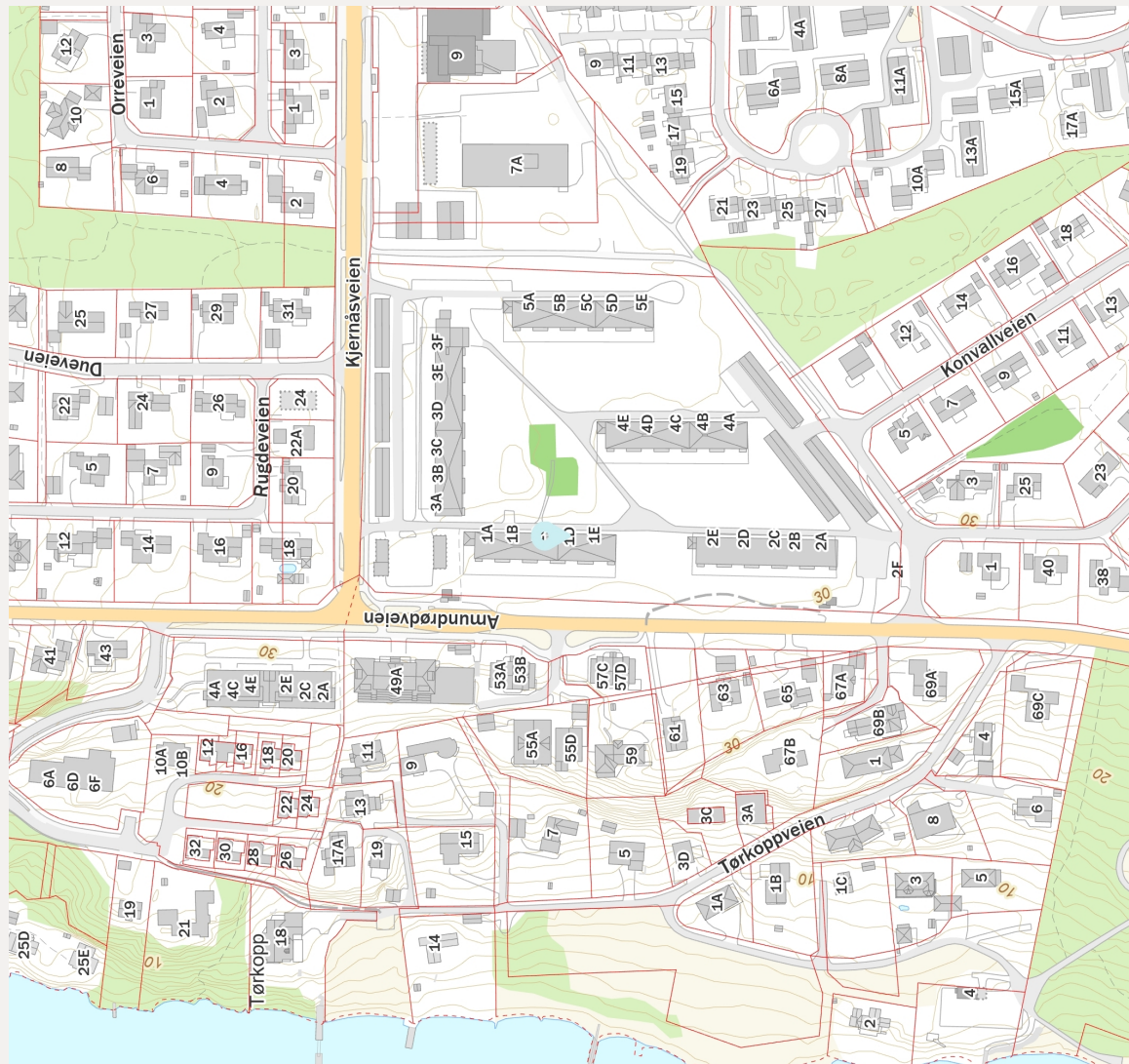
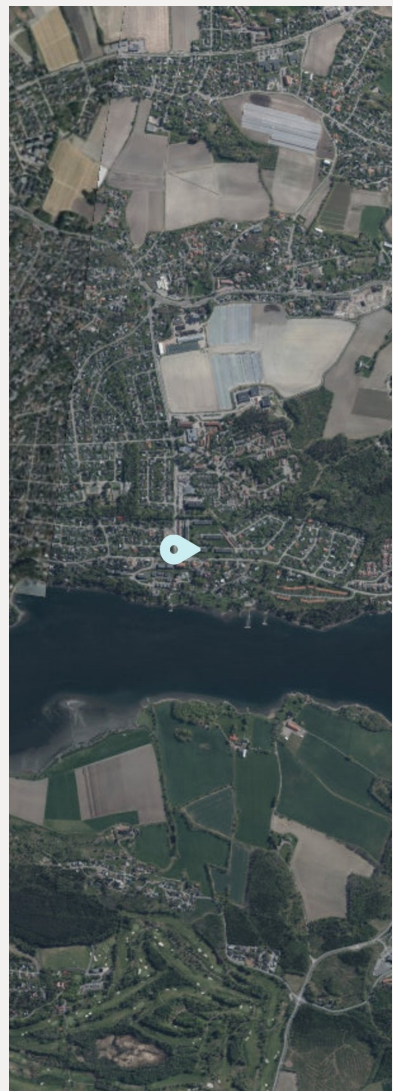
0%	58%
Vestskogen sentrum/Labakken	58%
Tønsberg	
Norge	

### Sivilstand

	Norge
Gift	28%
Ikke gift	45%
Separert	19%
Enke/Enkemann	8%



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



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





## Innhold

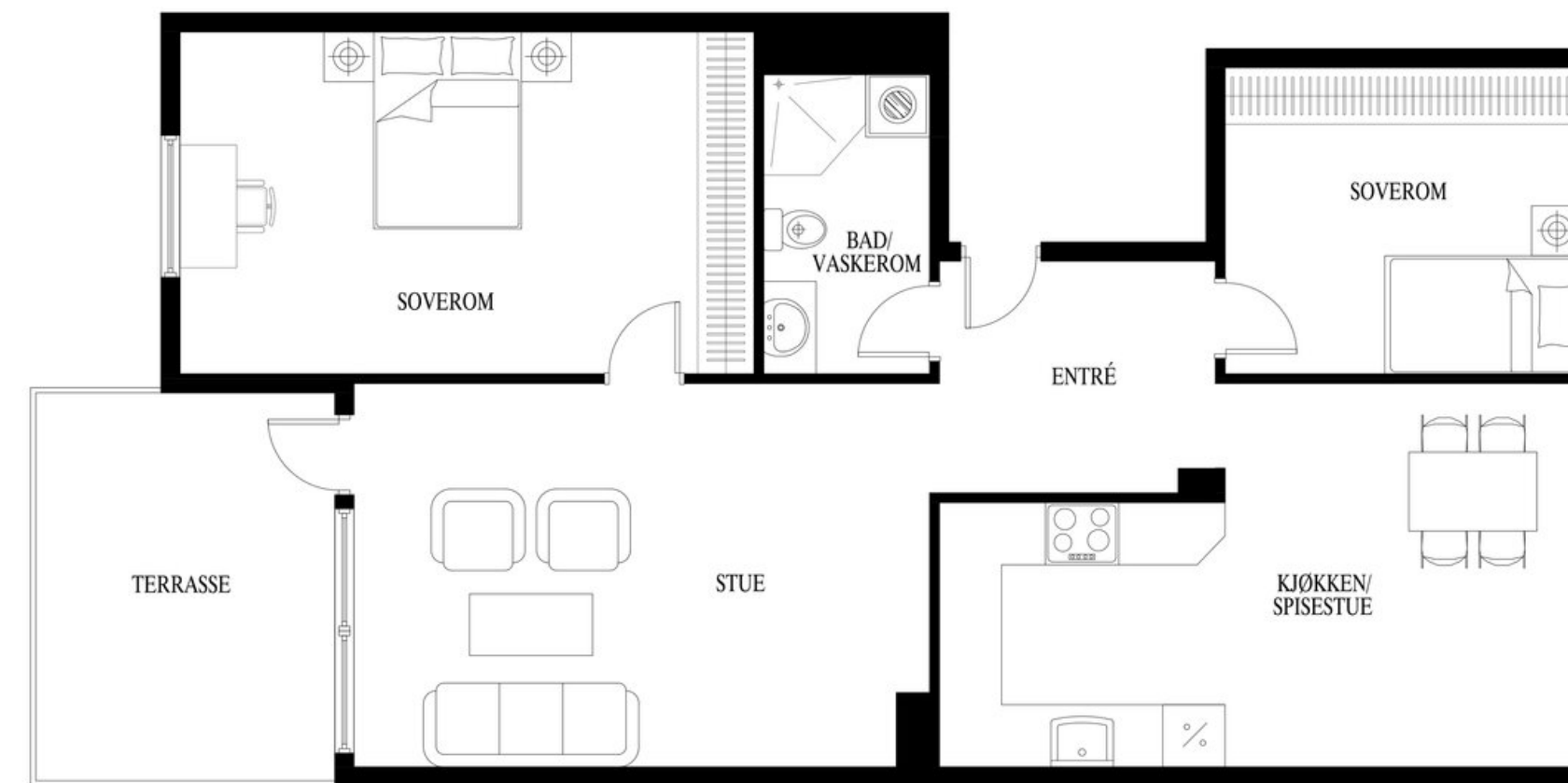
2. etasje med gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.  
Bod i felleskjeller.

BRA 74,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 70,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 4,0 m<sup>2</sup>

TBA 9,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 74,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 70,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m<sup>2</sup>

2. etasje:

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e:

Bod i felleskjeller.

TBA: 9 m<sup>2</sup>.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig 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 06.05.2026, 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.

## Uteområde

Leiligheten ligger i et grønt og etablert boligområde i populære Vestskogen. Området byr på flotte uteområder og svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

I nærområdet finner man blant annet Teieskogen med lysløype og flotte turstier, samt flere badeplasser langs Vestfjorden som Skogro, Hella, Tørkopp og Munkodden. Her er det gode muligheter for både bading, båtliv, turer og friluftaktiviteter.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, treningssenter, skoler og barnehager, samtidig som Tønsberg sentrum ligger kun en kort kjøretur unna. Gode bussforbindelser i nærheten gjør området lett tilgjengelig.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Borettslaget har ca. 50 utvendig parkeringsplasser - det betales ikke leie for disse plassene. Borettslaget har 92 garasjer som tildeles etter venteliste. De som ønsker å stå på venteliste må søke styret om garasje plass. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

## Byggemåte

Utvendig

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. stuevinduer fra 1988. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innglasset balkong.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Det gjennomføres rørfornyning i disse dager. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren varme med radiatorer. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon.

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

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

- Rørfornyng av avløpsrør. Foregår i 2026 i alle blokkene. Utføres av faglært ved Vestfold Rørfornyng.
- Mulig øking av fellesutgiftene i forbindelse med rørfornyngen .

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 28.04.2026.

#### Tomt

Denne tomten er felles (festet) - 36782,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 30.01.1969, ferdigattest for utvidelse av balkonger, datert 27.08.2004 og ferdigattest for garasjerekker, datert 03.06.2008 . At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er tegnet inn 2 kott på det ene soverommet, disse er i dag fjernet og erstattet med skyvedørsgardrobe.

#### Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av 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.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme med radiatorer.

Energikarakter: B

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 700 000,-
Andel fellesgjeld kr 174 824,-

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 2 894 270,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 174 824,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Felleskostnader

Kr. 6 850,- pr. mnd.

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

Borettslaget har avtale med Ista as leveranse av energiservicetjenester. Ista avregner faktisk energiforbruk til oppvarming pr. år mot innkrevd à-kontobeløp. Avregning og eventuell justering av à-kontobeløp skjer årlig

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 pr. mnd.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Viken Fiber - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter.

Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

#### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 174 824,- pr. 15.04.2026.
Selskapets totale gjeld er kr. 27 655 086,- pr. 31.12.2025.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 37 768,- pr. 31.12.2025.

#### Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: OBOS-banken AS - 98207533319

Type: A

Innfrielsesdato: 30.05.2036

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,08 %

Lånenr: OBOS-banken AS - 98208774832

Type: A

Restsaldo: 27 655 086,-

Innfrielsesdato: 30.03.2046

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,08 %

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

#### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 744 194,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 976 777,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Vestskogen Borettslag, Orgnr: 948 010 070

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i borettslaget er Raymond Venås.

Borettslaget vil gjennomføre et prosjekt med rørfornyng som vil gå fra uke 9 til uke 50. I den forbindelse tas det opp et lån på 12 millioner kroner. Utbetaling av lånet vil skje i bolker gjennom året, så andel fellesgjeld vil øke gjennom hele 2026. Det vil også føre til en økning i felleskostnaden.

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 2 G i andelene.

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

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.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000,-.
- Endring i vedtektenes punkt 4 og 13, vedr, fellesvaskeri og fryser i tilfluktsrommene.
- Endring i garasjekontrakten vedr. lading av el-bil.

- Vedr. tilgang til garasjer: Styret har ikke mulighet til å sjekke om andelseiere har førerkort, men det praktiseres at man må ha bil, ev. nødvendige hjelpemidler, for å kunne få leie garasje plass.
- Styret oppfordrer beboere til å snakke sammen i den enkelte oppgang og bli enige om man ønsker å vedlikeholde bedene selv. Hvis ikke må man gi beskjed til styret.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i 2025 vedr. "Varmepumpesaken" (problemer med drift og vedlikehold). Det ble vedtatt å føre saken for tingretten.

#### Forkjøpsrett og styregodkjenning

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 Fremtind Forsikring AS med polisenr. 18441741.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 9 105 484,-
Driftskostnader kr. 8 651 391,-
Årsresultat kr. - 610 778,-

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

#### Dyrehold

Ifølge borettslagets husordensregler er hund og katt kun tillatt i spesielle tilfeller, etter søknad til styret.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, anlegg for lek, felles parkeringsplass, gangvei, offentlig friområde og offentlig trafikkområde med plannavn "Vestskogen sentrum", vedtatt 23.08.1965 med planID 3911 14. Eiendommen omfattes også av planen "Boligfelt Amundrødveien - Vestskogen", vedtatt 16.03.1965 og planen "Labakken", vedtatt 20.03.1973. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav, gang-/sykkelvei - nåværende samt ras- og skredfare.

Færder kommune opplyser at deler av eiendommen omfattes av detaljregulering nr. 2025010 Fv. 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien - Hellalia som er under utarbeidelse. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 28.01.2026. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortau i fylkesvei 3098 Amundrødveien mellom Hellalia og Kjernåsveien.

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

#### Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. 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. Færder kommune opplyser at det går kommunale ledninger over eiendommen.

#### Rettigheter og heftelser

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

Festekontrakt, tinglyst 23.09.1965, dagboknr. 3450. Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 26.08.1966, dagboknr. 3102.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 06.09.1966, dagboknr. 3238. Felles pantedokument borettsinnskudd, tinglyst 19.05.2023, dagboknr. 513581.

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.

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### Boplikt

Kommunen har nedsatt konsesjonsgrense og denne eiendommen er derfor underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonsloven §7.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr 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

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

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

#### Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### Lov om borettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettsshavere. 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 eiendom (avhendingslova)

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

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

#### Behandling av personopplysninger

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

#### Eier

Eier er Aslaug Proos.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kjernåsveien 1 D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 128, bnr. 185, andelsnr. 51 i Vestskogen Borettslag i Færder. Andelsnummer: 51.

Vårt oppdragsnummer er 28260135.

#### 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**

08.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Kjernåsveien 1 D, 3142 VESTSKOGEN

27. Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjernåsveien 1 D	Kjernåsveien 1 D	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

15.10.2019

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, nei, bare jeg som har bodd her

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtid Forsikring AS-70, ++

### Informasjon om selger

Selger

Pross, Aslåg

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjeme 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.

Side 1

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2

### Rør

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørføring av avlopsør, foregår i 2026 i alle blokkene

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestfold rørføring

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 setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?

Side 3

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse 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

27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger 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?  
mulig øking av fellesavgiftene i forbindelse med rørføringen

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring**

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28579626

### Egenerklæringsskjema

Name: **Aslaug Proos** Date: **2026-04-27**

Identification:  **Aslaug Proos**

# Tilstandsrapport



Kjernåsveien 1 D, 3142 VESTSKOGEN  
 FÆRDER kommune  
 # gnr. 128, bnr. 185  
 # Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026 Rapportdato: 06.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1417 Eiendomsverdi ref nr: IA1768

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 bygningsakkyndige 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.

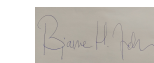


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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  
 Uavhengig Takstingeniør  
 bjarnehenryjohansen@gmail.com  
 907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1417

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 19

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • 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 vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk Takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Iverdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Iverdi ([Hjem-Iverdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1417

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 19

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: 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.

T

Tiltak under kr 20 000

M

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

S

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

ST

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

STH

Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i god stand både utvendig og innvendig. Badet er fra 2005 og fungerer som det er, men det mangler mekanisk avtrekk. Ellers er det eldre vannledninger og avløpsledningene som også er eldre blir i disse dager rørfornyet.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

#### UTVENDIG

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. stuevinduer fra 1988. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innglasset balkong.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dujkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern. Det gjennomføres rørfornyng i disse dager.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

vannbåren varme med radiatorer.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tegnet inn 2 kott på det ene soverommet, disse er i dag fjernet og erstattet med skyvedørsgardrobe.

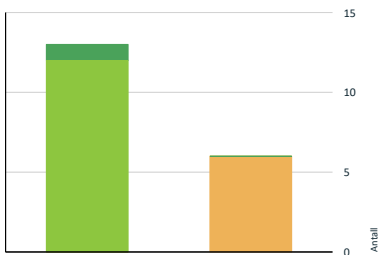
Oppdragsnr.: 22008-1417

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 5 av 19

## 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.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonspærre.

### 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

⚠ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22008-1417

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 6 av 19



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1969

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 10.1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. stuevinduer fra 1988.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 10.1 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### 10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Innglasset balkong.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.



### INNVEDIG

#### 10.1 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling.



## Tilstandsrapport

#### 10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### 10.1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### ETASJE > BAD

#### 10.1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### ETASJE > BAD

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

##### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



## Tilstandsrapport



#### ETASJE > BAD

#### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

##### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

#### ETASJE > BAD

#### 10.2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### ETASJE > BAD

#### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN



## Tilstandsrapport

#### 10.1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.

#### ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Vannledning

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### 10.1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Det gjennomføres rørfornyng i disse dager.

#### 10.1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### 10.1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### 10.1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

vannbåren varme med radiatorer.

### Elektrisk anlegg



Kjernåsveien 1 D, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 185  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Befarings - og eiendomsopplysninger

<b>Befaring</b>							
<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>			<b>Rolle</b>			
28.4.2026	Bjarne Henry Johansen			Takstingeniør			
	Aslaug Proos			Kunde			
<b>Matrikkeldata</b>							
<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3911 FÆRDER	128	185		0	36782.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>							
Kjernåsveien 1 D							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Vestskogen Borettslag, Færder Kommune							
<b>Andelsobjekt</b>							
<b>Boligselskap</b>	<b>Org.nr.</b>			<b>Leil. nr.</b>			<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
/VESTSKOGEN BORETTLAG	948010070						Proos Aslaug
<b>Innskudd, pålydende mm</b>							
<b>Andelsnummer</b>							
51							
<b>Eiendomsopplysninger</b>							
<b>Beliggenhet</b>							
Leilighet i 2. etasje i lavblokk på Vestskogen							
<b>Adkomstvei</b>							
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.							
<b>Tilknytning vann</b>							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.							
<b>Tilknytning avløp</b>							
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.							
<b>Regulering</b>							
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbyggelse.							
<b>Om tomten</b>							
Eiendommen har en relativt flat tomt. beplantning, plen,							
<hr/>							
Oppdragsnr.: 22008-1417	Befaringsdato: 28.04.2026			Side: 15 av 19			

Kjernåsveien 1 D, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 185  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Kilder og vedlegg

<b>Dokumenter</b>					
<b>Beskrivelse</b>	<b>Dato</b>	<b>Kommentar</b>	<b>Status</b>	<b>Sider</b>	<b>Vedlagt</b>
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei
<b>Revisjoner</b>					
<b>Versjon</b>	<b>Ny versjon</b>	<b>Kommentar</b>			
1	06.05.2026				

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22008-1417

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 16 av 19

Kjernåsveien 1 D, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 185  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Tilstandsrapportens avgrensninger

<b>STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:</li></ul>		
i) <b>Tilstandsgrad 0, TG0:</b> Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.		
ii) <b>Tilstandsgrad 1, TG1:</b> Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.		
iii) <b>Tilstandsgrad 2, TG2:</b> 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 symptom på skade, sterk slitasje eller nedstatt 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) <b>Tilstandsgrad 3, TG3:</b> 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) <b>Tilstandsgrad TGIU:</b> ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av Forskrift til vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler 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 forevles 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 tjenestetøyer.</li></ul>		
<b>PRESISERINGER</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:</li></ul>		
i) Bad, vaskerom (våtrom)		
<hr/>		
Oppdragsnr.: 22008-1417	Befaringsdato: 28.04.2026	Side: 17 av 19

Kjernåsveien 1 D, 3142 VESTSKOGEN  
Gnr 128 - Bnr 185  
3911 FÆRDER

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL

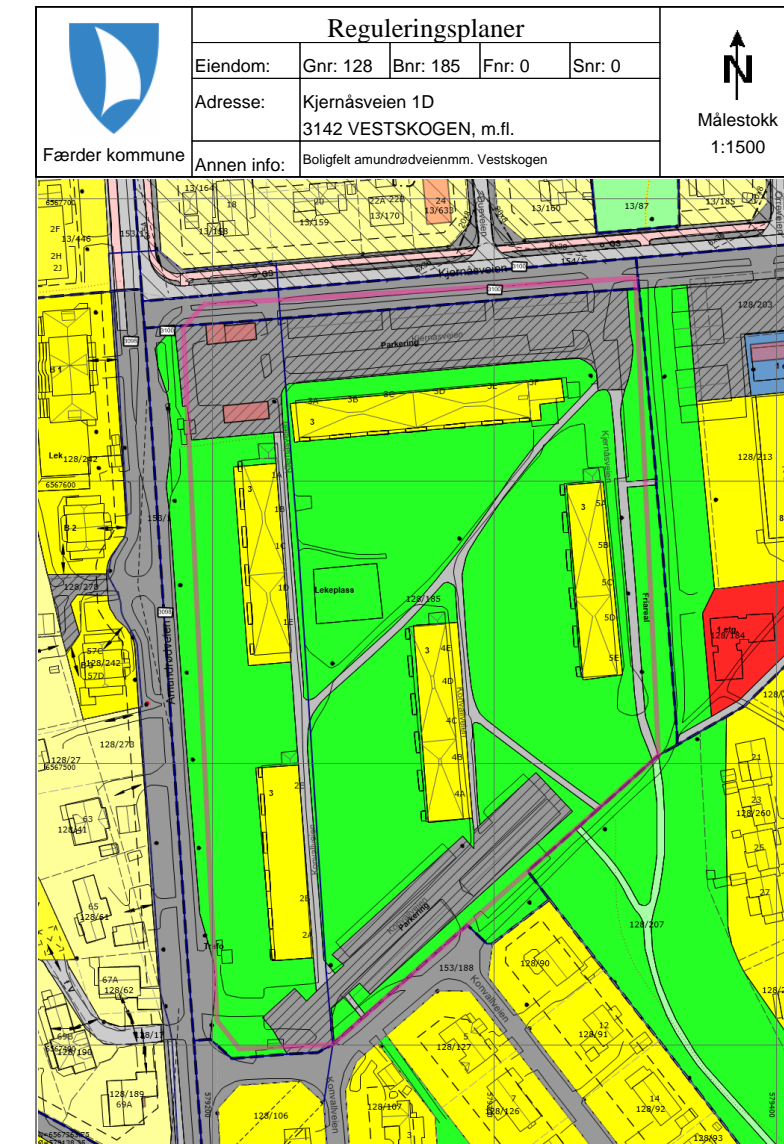


## Tilstandsrapportens avgrensninger

<ul style="list-style-type: none"><li>Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.</li></ul>		
<b>UTTRYKK OG DEFINISJONER</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Tilstand: Bygverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.</li><li>Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.</li><li>Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.</li><li>Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.</li><li>Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).</li><li>Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.</li><li>Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.</li><li>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)</li></ul>		
<b>AREALBEREGNING FOR BOENHETER</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.</li><li>Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.</li><li>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 inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) 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.</li><li>Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får 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.</li></ul>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antal kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.</li><li>Rom som ligger utenfor boenheten, men som er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremst 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 eiendomsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."</li><li>Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.</li></ul>		
<b>PERSONVERN</b>		
Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <a href="#">Personvernerklæring - IVerdi</a> .		
<b>DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON</b>		
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskformål, 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 <a href="https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/">https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/</a>		
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <a href="https://samtakke.vendu.no/A1768">https://samtakke.vendu.no/A1768</a>		
<b>KLAGEORDNING FOR FORBRUKER</b>		
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller		
Oppdragsnr.: 22008-1417	Befaringsdato: 28.04.2026	Side: 18 av 19

## Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstlagetnemnd.no](http://www.takstlagetnemnd.no) for mer informasjon



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedFnr.	• Gateløp (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Sti/traktorveg med belysning	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpStøyGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje	Restriksjonsområde flyplass	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse	Forretning
Offentlig bygg - barnehage	Offentlig trafikkområde	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Offentlig friområde
Turveg	Anlegg for lek	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Felles garasjeanlegg	Frisikt
Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Veg	Kjøreveg
Fortau	Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Friområde	Kanal og grøft	Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Labakken - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 17. juni 1971.  
Stadfestet av Miljøverndepartementet 20. mars 1973.

§ 1

- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- Det er på planen vist plass hvor transformatorstasjon kan plasseres.

§ 2

- Bygningenes plassering i forhold til veier og plasser samt bygningenes hovedretning skal være som vist på planen.
- Bebyggelsen skal som vist på planen, utføres med atriumhus (kamhus) i en etasje og rekkehus i to etasjer, samt felles garasjeanlegg for d.s.

§ 3

- Alle hus oppføres med flate tak.
- For grupper som hører naturlig sammen kan bygningsrådet tillate annen takkonstruksjon.
- Farger på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsseksjonen.
- Knestokk og takoppbygg tillates ikke.
- TV antenner og radioantennor skal legges opp som fellesanlegg og plasseres diskret i den utstrekning dette er mulig.

§ 4

- Avkjørsler er inntegnet på planen og utføres som vist.
- Plassering og utforming av evt. innhegning godkjennes av bygningsseksjonen.
- Beplantning langs veier og gater må ikke ha større høyde enn 0,8 m og plantes i en avstand av min. 5,0 m fra midt i vei til plantens (buskens) ytterside når disse er utvokst. Beplantningene skal gi et godt helhetsbilde.
- Beplantning over 0,5 m høy skal ikke være nærmere veikryss enn den rette linje som er trukket mellom punkter som er beliggende i veienes senterlinjer, 30 m fra veikryssets senter, som vist på planen.
- Beplantningen må ikke hindre gåendes adgang til friarealer og lekeplasser.
- Eksisterende trær som ikke er til hinder for byggevirksomheten bør søkes bevart.

§ 5

- Tørkestativer for klær plasseres som vist på planen.
- Søppeldunker skal plasseres slik at disse er til minst mulig ulempe for omgivelsene. Bygningsmyndighetene avgjør i tvilstilfeller.
- Postkasser, eventuelle fellesstativer plasseres etter overenskomst mellom postverket og bygningsseksjonen.

§ 6

- Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i planen og vedtekter vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter for Nøtterøy kommune.
- Etter disse reguleringsbestemmelseres ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider imot nærværende bestemmelser.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

Vedtekter

til reguleringsplan nr 11 for boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen - Nøtterøy kommune

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 5 november 1964  
Godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet 16. mars 1965.  
Revidert: Reguleringsplan 11-E1 06.06.2012

§ 1.

- Bebyggelse innefor den viste reguleringsgrense skal bestå av villaer og rekkehus som vist på planen.
- Der det er vist på planen kan butikk, transformatorstasjon og nødvendige bygninger for kloakkrenseanlegg oppføres.

§ 2.

- Bygningenes hovedretning skal være som vist på planen.
- Våningshus skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Garasjer kan plasseres foran byggegrensen, men må ha avstand minst 4,5 meter til gjerdelinje mot vei.
- For eiendommer avsatt til bebyggelse og anlegg med avkjørsel fra Svartorveien kan fritliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m<sup>2</sup> og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

- Der det er vist på planen, kan våningshus plasseres i avstand 4 m og garasjer i avstand 2,5 m fra nabogrense. I nabogrense kan garasje plasseres uten brannvegg, såfremt plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til gené for omgivelsene, og såfremt plasseringen er innenfor rammen av Nøtterøys vedtekt til bygningslovens § 115.

§ 3.

- Byggehøyde og takvinkel skal være som vist på planen. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.
- For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen om takvinkel.

§ 4.

- Tomter regulert med en etasjes høyde kan bebygges med inntil ¼ av tomtens areal. I tillegg kan bygges garasje eller uthus med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>.
- På gnr/brnr 128/230 kan det bygges en enebolig med 1 etasje over terreng, samt sokkeletasje. Maks BYA er 30 %. Maks mønehøyde cote +13,9 m, maks gesimshøyde cote +11,7 m. Det tillates mønehøyde på inntil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. På brnr 230 og 75 kan det oppføres garasje inntil 50

m<sup>2</sup> BTA. Garasjer skal ha felles adgang fra Svartorveien og opparbeides iht kommunens til enhver tid gjeldende veileder for avkjørsler og adkomster.

§ 5.

- Avkjørsel skal være som vist på planen.
- Innhegning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes imidlertid gjerde, skal dette ikke ha høyde på over 80 cm. Eventuell beplantning må ikke gå over gjerdeshøyden.
- Det påhviler hver tomteeier å holde forhagen mellom byggegrensen og opparbeidet veikant i god stand.
- Tørkestativ for klær og søppeldunker skal plasseres slik at det er til minst mulig gené for omgivelsene.

§ 6.

- Når særlige grunner taler for det kan mindre vesentlige endringer i planen tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nøtterøy.
- Etter disse vedtekters ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

\* Plassering av garasjer må enten være i henhold til plankart eller bestemmelser. Krav til friskt skal i begge tilfeller ivaretas. Bestemmelse § 2.c gjelder kun for eiendommer med avkjørsel fra Svartorveien.

VEDTEKTER

til regulering for boligfeltet Vestskogen, nordre del - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 13. mai 1965.  
Godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet 23. august 1965.

§ 1

- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- Der det er vist på planen, kan transformatorstasjon oppføres.

§ 2

- Bygningenes hovedretning skal være som vist på planen.
- Våningshus skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Garasjer kan plasseres foran byggegrensen, men må ha avstand på minst 4,5 m til gjerdelinje mot vei.
- Der det er vist på planen, kan våningshus plasseres i avstand 4 m og garasjer i avstand 2,5 m fra nabogrensen. I nabogrense kan garasje plasseres uten brannvegg, såfremt plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke vil virke sjenerende for omgivelsene, og såfremt plasseringen er innen rammen av Nøtterøys vedtekt til bygningslovens § 115.

§ 3

- Byggehøyden skal være som vist på planen. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.
- For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen om takvinkel.

§ 4

- Tomter med 1 etasjes hus bebygges med inntil 1/4 av tomtens areal. I tillegg kan bygges garasje eller uthus med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup>.

§ 5

- Avkjørsler skal være som vist på planen.
- Innhegning av tomtene kan sløyfes. Eventuelle gjerder eller beplantning i tomtegrense må ikke ha høyde større enn 80 cm.
- Det påhviler hver tomteeier å holde arealet mellom byggegrensen og opparbeidet veikant i ryddig stand, jfr. bygningslovens § 149.
- Tørkestativ for klær og søppeldunker skal plasseres slik at det er til minst mulig ulempe for omgivelsene.

§ 6

- Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i planen tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nøtterøy.
- Etter disse vedtekters ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

VEDEKTER

til reguleringsplan for Vestskogen sentrum- Nøtterøy kommune.  
Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 17. desember 1964.  
Godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet 30. april 1965.

§ 1 Anvendelse

Bebyggelsen innenfor den viste reguleringsgrense skal være boligblokker samt butikksentrum som vist på planen.

§ 2 Bebyggelsens plassering og utforming.

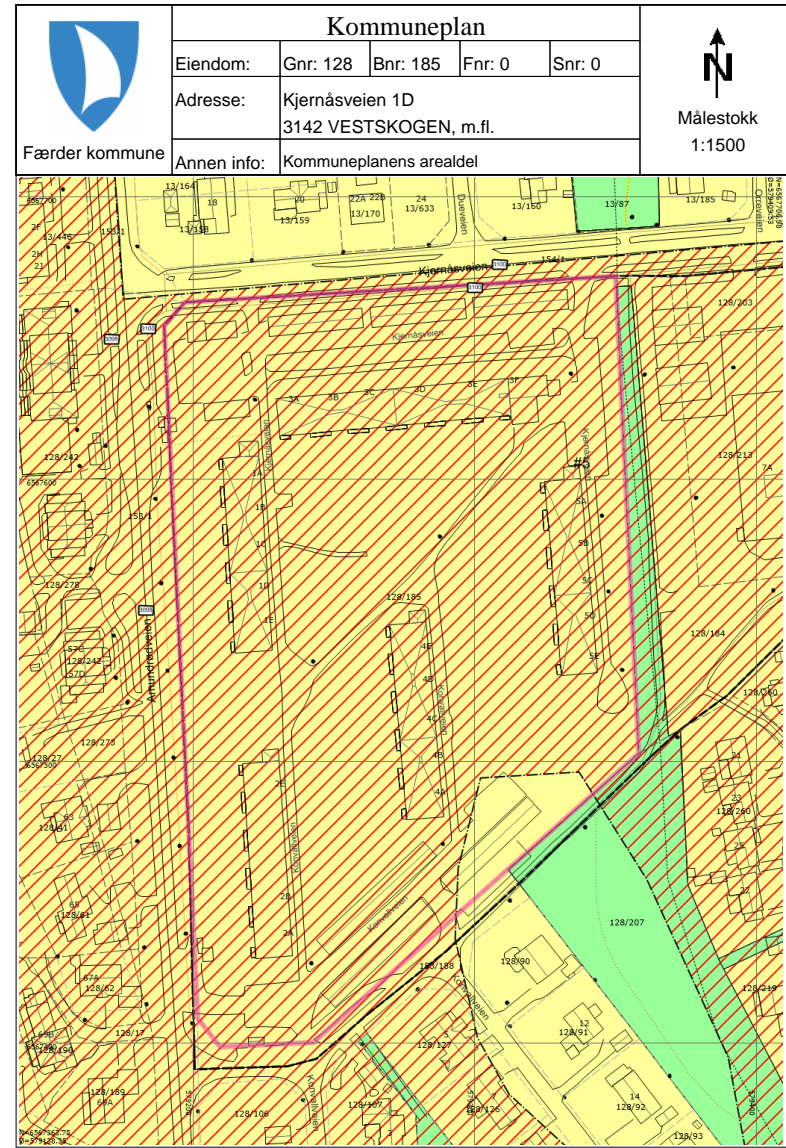
- a. Bygningenes hovedretning skal være som angitt på planen.
- b. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.
- c. Det på planen viste etasjetall er maksimaltall.
- d. For butikksentret er den viste utforming ikke bindende. Innenfor de viste byggelinjer kan annen utforming godkjennes av bygningsrådet.
- e. Fargen på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet eller den rådet bemyndiger.

§ 3 Gjerde, forhage etc.

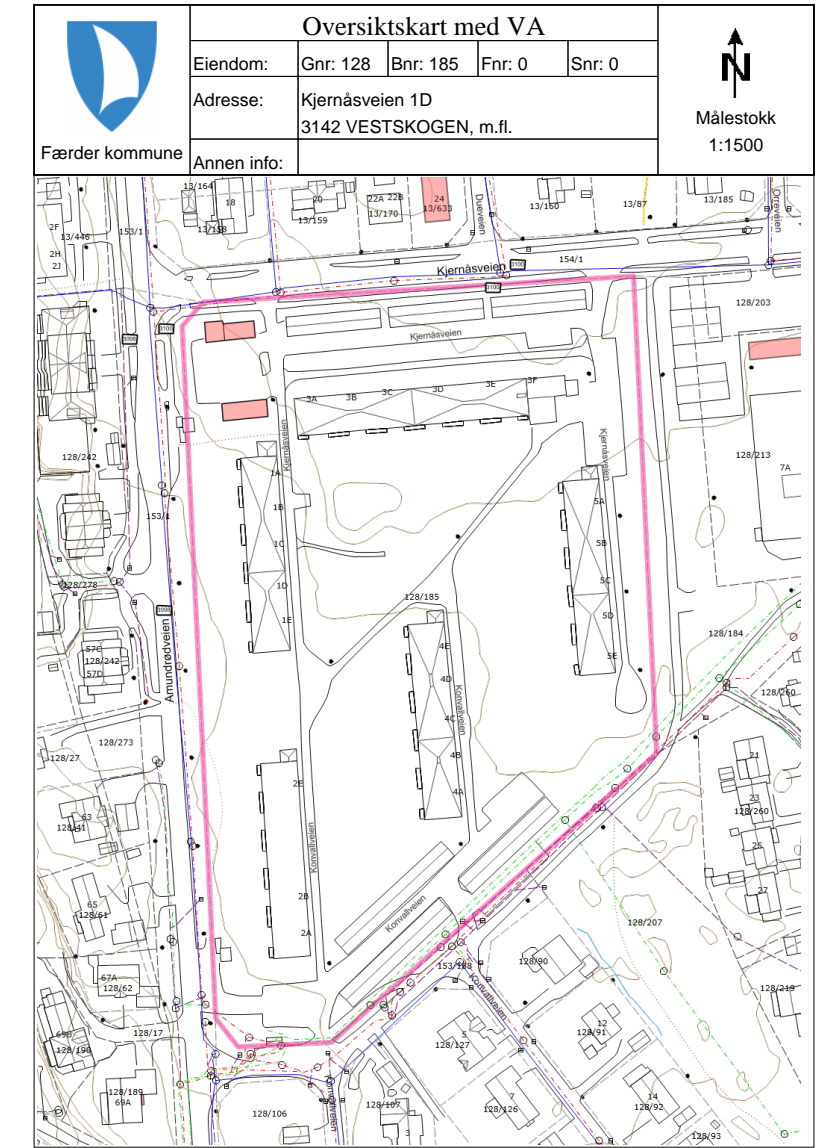
- a. Innhegning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes imidlertid gjerde, skal dette ikke ha høyde på mer enn 50 cm. Gjerde skal godkjennes av bygningsrådet. Beplantning må ikke gå over gjerdehøyden. Piggråd tillates ikke. Beplantning som hindrer fri sikt i veikryss tillates ikke.
- b. Det påhviler hver tomteeier å holde arealet mellom gjerdelinje og opparbeidet veikant i ryddig stand, jfr. bygningslovens § 149.
- c. Tørkestativ for klær og søppeldunker skal plasseres slik at det er til minst mulig ulempe for omgivelsene.

§ 4 Endringar etc.

















- a. Når særlige grunner taler for det, kan endringer i planen foretas av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Nøtterøy.
- b. Eventuelle private servitutter i strid med plan og vedtekter tillates ikke.



Tegnforklaring			
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	MatrikelnummermedFnr.		Gatelys (belysningspunkt)
	Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takoverbyggkant		Taksprang
	Annen vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Sti/traktorveg med belysning
	Husnummer med bokstav		Fylkesveg boks
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft
			Friområde - Nåværende
			Høydekurve
			Mast
			Bygningslinje
			Takkant
			Veranda
			Traktorveg
			Husnummer
			Fylkesveg gatenavn
			KpBestemmelseGrense
			KpBestemmelseOmråde
			Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
			Grense for faresoner



## Tegnforklaring

		
		
		
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedFnr.	
		
		
		
		
		
		
		
		

### Vedtekter

For **VESTSKOGEN borettslag** org nr 948 010 070

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. februar 1965 med endringer vedtatt på generalforsamling den 9. juni 2005 og 5. mai 2010. Revidert på generalforsamling den 24. april 2013, 04.04.2019, 29.05.2020, 08.04.2022 og 22.05.2024.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

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

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

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

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:  
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller  
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.  
 (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

#### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

### 4. Boret og overlating av bruk

#### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk** 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 Bygningmessige arbeider

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

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

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Kanaler gjelder også ventilasjonssystemet. Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke lov å installere elektriske vifter i tilknytning til felles ventilasjonskanaler. 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, varmtvannsbereeder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved oppussing av bad, må sluk vurderes av en representant fra styret før oppussing/modernisering igangsettes. Sluket er nedstøpt i bærende konstruksjon, og er følgelig lagets eiendom. Normalt vedlikehold utføres av andelseier. Utbedring/tiltak utføres, og bekostes av laget.

(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

##### 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.

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

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

##### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

##### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

#### 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

##### 7-1 Mislighold

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

##### 7-2 Pålegg om salg

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

6

(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 tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

#### 8. Styret og dets vedtak

##### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

##### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

(2) 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,

7

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 tjuе 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 framtrepende 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.

## HUSORDENSREGLER FOR VESTSKOGEN BORETTSLAG

*Husordensregler skal bidra til å skape hygge og trivsel ved at leilighetene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre.*

**1.** Etter kl. 23.00 bør radio, TV og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslettet unngår å forstyrre. Det må også på annen måte vises hensyn til andre, bl.a. unngå høyløtt snakk utenfor innganger og i oppganger. Ved oppussing av leiligheter vises spesiell omtanke for andre beboere, f. eks. ved nabovarsel og angivelse av tider.

**2.** Enhver beboer skal sørge for at fellesrom er ryddige og pene. Oppbevaring av eiendeler i oppgangen må ikke finne sted, heller ikke sko utenfor inngangsdør.

**3.** Bare strengt nødvendig bilkjøring tillates på veiene innen eiendommen. Parkering skal skje på oppmerkede plasser, også for besøkende. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere, campingtilhengere eller legge opp båter eller annet i bomiljøet. Det er heller ikke lov til å bruke parkeringsplassen for vinteropplag av biler eller liknende. Uregistrerte eller feilparkerte biler taues bort.

**4.** Alle som bruker vaskeriene må lese bruksanvisningen til de forskjellige maskiner. Polletter til vaskeriet kjøpes hos vaktmester. Vaskeriet skal ikke brukes etter kl. 20.00 hverdager og kl. 14.00 lørdager. Søn- og helligdager skal vaskeriet ikke brukes, og vask ikke henge ute. Vaskeriet rengjøres etter bruk og rommet låses.

**5.** Porttelefoner er montert utenfor hver oppgang. Ytterdøren skal da ikke åpnes for uvedkommende, og holdes låst. Det er montert belysning med fotoceller i utgangspartiet, bryter til dette skal ikke nyttes. Lys i oppgangene skal slukkes om kvelden.

**6.** Støyende oppussing bør foregå innenfor gitte tidsrom av hensyn til både barn og eldre. Hverdager kl 08-19, lørdag kl 10-17, søndag ingen oppussing.

**7. Risting av tepper og lignende skal ikke forekomme fra vinduer/verandaer. Kasting av sigarettneiper og annen forsøpling blir ikke akseptert. Grilling med kull på verandaer er ikke tillatt.**

**8. Kildesortering er gjennomført i kommunen, og all søppel knyttes for før det legges i rett merket container.**

**9. Til hver leilighet hører det fire nøkler, hovednøkkel går til alle rom hvor beboeren har tilgjengelighet. I tillegg har hver leilighet 2 nøkler (sorte) som brukes på innsiden av døren til egen leilighet. Kjellerboden har egen lås.**

**10. Borettslaget har egen tilknytning til kabel-TV. Andre antenner er ikke ønskelig. Borettslaget har egen info-kanal, hvor alle kan få inn informasjon fra styret.**

**11. Hund eller katt er kun tillatt i spesielle tilfeller, etter søknad til styret.**

**12. Vaktmester er tilstede fra 07.00 til 15.00, tlf. 90 84 00 26.**

**13. Brudd på husordensreglene kan medføre krav om fravikelse av leiligheten, jfr § 6 i vedtektene.**

**Vestskogen, april 2022. (Revidert på generalforsamling)**

**Styret.**

## Protokoll til årsmøte 2025 for VESTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948010070

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:30, Steinerskolen, gymsalen (ved idrettsplassen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:  
Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt.  
✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetaliste 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 Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble Birgith Kampen 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 føres mot egenkapital.  
✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-

Styrets innstilling  
Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-

Forslag til vedtak:  
Styrets godtgjørelse settes til 350.000,-  
✓ Vedtatt.

## 7. Endring i husordensreglene

- Endring av punkt 4:  
Alle som bruker vaskeriene må lese bruksanvisningen til de forskjellige maskiner. Polletter til vaskeriet kjøpes hos vaktmester. Vaskeriet skal ikke brukes etter kl. 23.00 alle dager bortsett fra søndager og helligdager. Søndager og helligdager skal vaskeriet ikke brukes, og vask ikke henge ute. Vaskeriet rengjøres etter bruk og rommet låses.
- Tillegge punkt 13:  
Det er kun tillatt med én fryser/kjøleskap per andel/leilighet i tilfluktsrommene - ved tilgjengelig stikkontakt. Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning. Fryser/kjøleskap skal være merket med navn og leilighetsnummer.

Styrets innstilling

Vedta endringer i husordensreglene.

Forslag til vedtak:  
Vedta endringer i husordensreglene.  
✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

## 8. Endring i garasjekontrakt

Det er ikke lov å lade el-bil i garasjene, da det elektriske anlegget i garasjene ikke er dimensjonert for ladning av elbil på grunn av stor brannfare. I tillegg ville ladning i garasjer tilsa at man «stjeler» strøm fra fellesskapet. Brudd på disse reglene vil medføre bortfall av garasjeleie/kontrakt.

Utdelte parkeringsbevis må ligge synlig i bilens frontrute.

Styrets innstilling

Vedta endringer i garasjekontrakten

|

Forslag til vedtak:  
Vedta endringer i garasjekontrakten  
✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

## 9. Vibbo

Fremmet av: Anund John Olav Haugan

Vi er vel det eneste Borettslaget som har sperret Vibbo for svar og spørsmål og oppslagstavlene er låst for beboere , da blir det kun info fra dere og gamle oppslag blir ikke en gang fjernet

Styrets innstilling

Styret har opplyst følgende på Vibbo:

“Regler på Vibbo.

All bruk av Vibbo skal være i tråd med Brukervilkårene og innenfor norsk lovgivning. Brudd på dette anses som misbruk. Eksempler på misbruk av tjenesten kan være en bruker som truer med eller oppfordrer til straffbare handlinger, driver personhets eller trakassering. Innhold som publiseres og som anses å være i strid med dette vil bli kunnet slettet eller endret uten varsel. Innhold som publiseres på Vibbo, er underlagt styrets rett og plikt til moderering.”

Styret så seg nødt til å stenge av for beboeres innlegg på Vibbo høsten 2024 på grunn av mye unødvendig støy, hets og til dels trakassering fra enkelte beboere. Det er ikke mulig å kun stenge for enkelte beboere, det er enten for alle eller ingen.”

Forslag til vedtak:  
✗ Ikke vedtatt. Enstemmig

## 10. Garasjer , Vedekter som blir redigert og forfalsket mht Garasjer

Fremmet av: Anund John Olav Haugan

Vi , når jeg var nestleder i det forrige styret skrev Stephen Redfern ( Styreleder ) et forslag om akkurat dette og det skulle slette alle gamle avtaler , du forandret dette ulovlig slik at det ikke kunne ha tilbakevirkende kraft . Stephen Redfern reagerte med en gan og du beklaget dette at du hadde så mye telefoner , det var begge gangene du prøvde deg på dokumentforfalskning og det er straffbart . Jeg har mailene som kopi fra deg og Stephen så dette har du forfalsket igjen ! Så er det folk her som ikke har hverken bil eller førerkort som har garasje her og som leier de ut videre , dette er ikke etter vedtektene og strengt forbudt og må ta slutt

Styrets innstilling

Styret mener det er uklart hvem denne saken er stilet til.

Når det gjelder forslag til vedtak får kun beboere med kjøretøy (bil, MC m.m.) og i spesielle tilfeller nødvendige hjelpemidler (elektrisk rullestol m.m.) tildelt garasje per 2025. Lading av el-bil/hybridbil i garasjen er ikke tillatt grunnet brannfare. All annen lading må kun skje under oppsyn.

Styret har ingen rett til å avkreve beboeres førerkort, og har dermed ingen mulighet til å følge opp et eventuelt vedtak.

Forslag til vedtak:

|

Transaksjon 09222115557547550311  Signert BKT/, BK/

Transaksjon 09222115557547550311  Signert BKT/, BK/

Transaksjon 09222115557547550311  Signert BKT/, BK/

De som ikke har bil og ikke engang førerkort skal ikke ha garasje og de som har garasje må parkere bilen sin der så det er ledige parkerings plasser og problemet er løst

✓ Vedtatt. Styret har ikke mulighet til å sjekke om andelseiere har førerkort, men det praktiseres at man må ha bil, evt nødvendige hjelpemidler som nevnt ovenfor, for å kunne få leie garasjeplass.

## 11. "Vaktmester" Hidle

Fremmet av: Anund John Olav Haugan

Har vi råd til og ha en ufaglært mann på 73 år her med en dokumentert kostnad på en Million i året da vi går med underskudd og husleien øker hvert år etter dere overtok

### Styrets innstilling

Haugan kommer her med uriktige opplysninger både når det gjelder kostnad for vaktmester og underskudd. Husleien har ikke økt grunnet vaktmesterstillingen.

Det er opp til styret å vurdere vaktmesterstillingen. Styret vil vurdere stillingen på sikt.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Enstemmig.

## 12. Uteområdet

Fremmet av: Anund John Olav Haugan

Det må være mulig og få vekk blomster bedene der alle ikke vil ha dette og sette opp store Krukker der istedet

Dette ble tatt opp for 7 år siden og skulle gjøres da Stangeby var styreleder og Hidle fikk beskjed om dette , men ble aldri gjort .

### Styrets innstilling

Styret foreslår følgende:

Bed som blir ivaretatt av beboere opprettholdes. Bed som ikke ivaretas vil styret ta seg av, og innhenter råd fra anleggsgartner om utbedring.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

La Hidle jobbe litt for lønna si

✗ Ikke vedtatt.

### Forslag til vedtak 2:

Bed som blir ivaretatt av beboere opprettholdes. Bed som ikke ivaretas vil styret ta seg av, og innhenter råd fra anleggsgartner om utbedring.

✓ Vedtatt. Styret oppfordrer beboere til å snakke sammen i den enkelte oppgang og bli enige om man ønsker å vedlikeholde bedene selv. Hvis ikke må man gi beskjed til styret.

## 13. Saker som skal opp på Generalforsamling

Fremmet av: Anund John Olav Haugan

Transaksjon 09222115557547550311



Signert BKT/, BK/

Dokumentert redegjørelse om underslag og tilbakebetaling med beløp og kvitteringer på dette som styret innrømmet

### Styrets innstilling

Styret henviser til innkalling til ekstraordinær generalforsamling i november 2024 hvor alle punkter ble svart på.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Enstemmig.

## 14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år, to styremedlemmer for to år, og tre varamedlemmer for ett år.

I tillegg skal det velges en delegat med vara til OBOS' generalforsamling samt valgkomité.

### Innstilling

#### Valgkomitéens innstilling:

#### Styreleder to år:

- Torill Johanne Mobeche-Hanssen

#### Styremedlemmer to år:

- Ronnie Overvåg

.

#### Varamedlemmer:

- Ingun Brekke

- Anne Klowning

- Mikael Lyche

#### Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Torill Johanne Mobeche-Hanssen

#### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Ingun Brekke

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Raymond Venås

- Jan Erik Dahlberg

#### Valgkomité:

.

.

Gunvor Sørensen og Erik Dahlstrøm trekker seg etter perioden 2023-2025

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Torill Johanne Mobeche-Hanssen

Følgende stilte til valg:

Torill Johanne Mobeche-Hanssen

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ronnie Overvåg

Kenya Parsons

Følgende stilte til valg:

Ronnie Overvåg

Kenya Parsons

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingun Brekke

Anne Klowning

Mikael Lyche

Følgende stilte til valg:

Ingun Brekke

Anne Klowning

Mikael Lyche

## 15. 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:

Torill Johanne Mobeche-Hanssen

Følgende stilte til valg:

Torill Johanne Mobeche-Hanssen

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingun Brekke

Følgende stilte til valg:

Ingun Brekke

## 16. Valg av valgkomité

#### Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Dahlstrøm

Christina Kirsebom

Følgende stilte til valg:

Erik Dahlstrøm

Christina Kirsebom

#### Protokollen signeres av:

**Møteleder:**

**Benedicte Kjær Taranger /s/**

**Protokollfører:**

**Benedicte Kjær Taranger /s/**

**Protokollvitne:**

**Birgith Kampen /s/**

Transaksjon 09222115557547550311



Signert BKT/, BK/

## Styrets årsrapport

### Styrets beretning mai 2025

### Innledning

Siden Årsmøtet 2024 har styret hatt mer enn 30 styremøter. I tillegg kommer to ekstraordinære generalforsamlinger i november 2024 og april 2025, to møter i Konfliktrådet, og ett møte med motparten i «varmepumpesaken». Totalt har det vært fire ekstraordinære generalforsamlinger siden januar 2023 – det er ekstraordinært. Bakgrunnen for møtevirksomhet så å si ukentlig grunner ikke i styremedlemmenes behov for sosial kontakt og hygge, men derimot store, krevende saker, og mindre saker som må løses forløpende. Styret har til tider opplevd det svært krevende å motta kritikk, uforskammede kommentarer og til og med injurierende og personlige påståelser. Vi må minne om at styrevervet er frivillig og basert på styrearbeid i fritiden, og kompensasjonen i form av honorar er moderat.

Også styreåret 2024/2025 har dessverre vært preget av uro i borettslaget, fortsatt grunnet en liten fraksjonsgruppe av beboere som har bidratt til støy både for beboere og styret, og har vært en «tidstyv» for styrearbeidet. Styret har arbeidet for å begrense denne støyen – med fokus på å opprettholde et trivelig og trygt bomiljø. Blant annet så vi oss dessverre nødt til å stenge Vibbo for innlegg fra beboere høsten 2024, da denne muligheten ble misbrukt av enkelte til å spre uriktige og udokumenterte påstander, rykter – og skape unødvendig støy. Styret vil understreke at vi fortsatt er tilgjengelige for alle beboere per melding på Vibbo. Når roen forhåpentligvis senker seg over vårt borettslag igjen, vil styret selvsagt åpne for oppslag fra dere beboere igjen.

To beboere, som utgjør kjernen av fraksjonsgruppen, har siden sittende styre overtok 30. mai 2023, uttrykt mistro, skepsis og irettesettende kommentarer til styret, og også til vaktmester Lars Hidle. Dette forekom på Vibbo inntil styret stengte for beboeres innspill, samt på den ene beboerens privatopprettede Facebook-side «Vi som bor i Vestskogen Borettslag» – en side styret hverken har påvirkning på, eller tilgang til.

Styret opprettet en egen Facebook-side «Vestskogen Borettslag» høsten 2024, for å kunne informere beboere parallelt med Vibbo, og for å være et positivt og konstruktivt alternativ til den private FB-siden.

Som tidligere opplyst anmeldte de to beboerne både vaktmester Lars og Styret til politiet. Saken mot Lars ble umiddelbart henlagt av politiet, mens saken mot styret ble sendt videre til Konfliktrådet. Et fulltallig styre møtte opp på begge de to møtene Konfliktrådet innkalte oss til sensommeren 2024, og partene kom til enighet om en avtale; å bidra til ro i borettslaget. Styret signerte avtalen etter begge møtene, de to beboerne valgte å ikke signere – og avtalen er derfor ugyldig.

Det har også vært endringer i styret i perioden. Styremedlem Isabel Husebæk valgte å trekke seg i august 2024, og styreleder Gudmundur Gislason fratrådte i begynnelsen av september samme år.

På agendaen på den ekstraordinære generalforsamlingen 13. november 2024 var valg av ny styreleder, to styremedlemmer og to varaeer, i tillegg hadde de to beboerne meldt inn sak med krav om innsyn i regnskapet – og forslag til vedtak om å hyre inn en ekstern styreleder. Kort oppsummert hadde de to hyret inn både advokat Bjørnar Møller i Zenit advokater og regnskapsfører Surlia Torød i Aider, og stilte kritiske spørsmål til driften av borettslaget, påstander om underslag, kritikk av vaktmestertillingen, og gransking av regnskap for både 2023 – og 2024. Regnskapet for 2023 var gjennomgått og godkjent av revisorfirmaet BDO AS, regnskapet for 2024 var ikke avsluttet. Rapporten fra Aider med 33 kritiske spørsmål ble en svært tidkrevende oppgave for styret. Spørsmålene i rapporten gikk inn på enkeltfakturaer både i 2023 og 2024, samt spørsmål om daglig drift og styrets beslutninger. Saken og alle spørsmål ble gjennomgått på møtet, og tidligere nestleder, nå styreleder Torill J. Mobech-Hanssen holdt en omfattende tale om styrets situasjon og alle utfordringer fraksjonsgruppen ved de to beboerne har ført til både for beboere og styret. De to beboernes forslag til vedtak ble avvist med 56 stemmer mot forslag og 17 stemmer for. Protokollen fra møtet er tilgjengelig på Vibbo.

På agendaen på den ekstraordinære generalforsamlingen 2. april 2025 var gjennomgang av «varmepumpesaken», en beslutning om videre prosess for saken ved borettslagets advokat Espen Låhne Smedsrud, samt avstemning om vedtak om borettslaget ved advokat Smedsrud skal føre saken videre til Tingretten. Saken ble vedtatt med avgjort flertall.

Av positive innslag for borettslaget må nevnes «Aktivitetsgruppen» som ble vedtatt på styremøte i november 2024 og består av Ingun Brekke og Gunvor Sørensen. Det har vært arrangert stemningsfull julegrantenning og trivelige påskeaktiviteter, som har vært populært og godt mottatt av beboere. «Aktivitetsgruppen» har jobbet mye for at disse aktivitetene ikke skulle belaste borettslagets økonomi og samtidig være et gratis tilbud for beboerne, og har fått sponset

absolutt alt til disse aktivitetene, inkludert lån av leker. Stor takk til Ingun og Gunvor, til KIWI Vestskogen og Norengros AS Tønsberg for veldig generøse gaver og BUA (Barn-Unge-Aktivitet) Tønsberg for utlån av leker.

### Styrets arbeid

### 1. Status for varmepumpeanlegget i Vestskogen borettslag

Nåværende Styre videreførte Interimsstyrets samarbeid med Varmekonsulenten AS for å forsøke på å få anlegget i drift. Styret engasjerte i tillegg konsulenten Øystein Neverdal for avklaring av om anlegget kunne bli operativt igjen.

I sesongen 2024/2025 har ikke pumpene vært i drift, da det var nødvendig med ytterligere reparasjoner – og det viste seg å ikke være lønnsomt å fortsette å med utbedring av anlegget.

Styret og advokat Smedsrud har lagt ned mye arbeid i saken vedrørende «varmepumpeprosjektet». Saken har pågått siden 2016, og anlegget har aldri fungert som forventet. Hoved-entreprenør har vært Terjesen på Teie, som har engasjert flere fagfolk med ulik kompetanse.

Styret med advokat Smedsrud og fagperson Neverdal hadde et møte med Terjesen og deres advokater i februar 2025.

Neverdal har gitt et prisestimat for et oppdatert anlegg på rundt 5,5 millioner. Styret mottok et tilbud på 500 000 fra Terjesen; dette tilbudet ble avvist. Terjesen har ikke kommet med et nytt tilbud, men har kommet med ønsker en befaring av anlegget. Styret har opplyst at en uavhengig tredje fagperson må være til stede på befaringen sammen med representanter fra Terjesen, styret samt styrets konsulent ingeniør Øystein Neverdal. Per slutten av april avventer styret og advokat Smedsrud tilbakemelding fra Terjesen.

Fristen for å sende stevning til retten ble utsatt, siste frist er 9. mai.

Saken dreier seg om to hovedspørsmål:

- Er det mangler som Terjesen er ansvarlig for? Det har vært en del utbedringer siden såkalt ferdigstillelse i 2016. Terjesen med underleverandører skylder på utenforstående faktorer, som strømleveranse m.m. Terjesen stiller også spørsmål i forhold til forsikringsdekning - som tidligere styre hadde ansvar for – og ikke ble innvilget. Styret fikk i 2023 innvilget rettshjølpsforsikring som dekker inntil 400 000 av saksomkostninger eksklusive egenandel.
- Tidsfrist. Er kravet foreldet? Normalt gjelder foreldelse i forhold til en treårsregel. Terjesen har gjort flere utbedringer etter 2016, og da skyves foreldelsesfristen. Ny avtale ble underskrevet i november 2020, og treårsregelen for frist varte da til november 2023. Styret ved advokat Smedsrud sendte klage til Forliksrådet innen fristen i november 2023.

Borettslaget har bestoket utbedringer etter 2020.

Styret og advokat Smedsrud har vært i kontakt med LEDE i forhold til eventuelle avvik av strømleveranse, uten at LEDE har funnet avvik eller feil. Firmaet Omega Holtan har sjekket spenningen på vegne av borettslaget (målt over flere uker) uten å finne feil.

Påstanden fra Terjesen om feil i strømleveransen er ikke dokumentert.

Det kan ikke gis noen garanti for at borettslaget vinner frem i Tingretten og det er en økonomisk risiko knyttet til en rettssak. Dersom saken tapes, kan kostnadene til advokat beløpe seg til flere hundre tusen kroner for motpartens advokat samt egne advokatkostnader for borettslaget. Ved et evt. tap må borettslaget selv dekke oppdatering av varmepumper på estimert sum på 5,5 millioner.

På den ekstraordinære generalforsamlingen 2. april 2025 stemte beboere i borettslaget etter Smedsruds inngående orientering om status for saken, om den skal stevnes for Tingretten; dette ble vedtatt med flertall.

Tingretten med fagfolk må gå gjennom tekniske problemstillinger ved en evt. sak og ta stilling til påstander. Det er en mulighet for rettsmøgling i Domstolen, underveis i saken.

Advokat Smedsrud vil informere om status for saken på Årsmøtet.

### 2. Elbil-ladere

Styret signerte kontrakt med firmaet MER i april 2024. Firmaet fremforhandlet en overgangsavtale med Wattif som ble ny kontraktspart i august 2024.

Seks ladepunkter for elektrisk bil ble installert på parkeringsplassen i nordenden av Kjernåsveien 5 (ved verkstedet) sensommeren 2024. Det ble noen forsinkelser på ferdigstillelse da laderne ikke var gravd godt nok ned i bakken. Dette ble utbedret, og mange beboere har tatt i bruk laderne. På bakgrunn av at vi nå har fått egne ladere i borettslaget, ønsker styret også her å presisere at ladning i garasjeanlegget eller andre steder uten originale ladere tilpasset ladning av elbil er ulovlig. Det elektriske anlegget i garasjene er ikke dimensjonert for ladning av elbil da ladning vil utgjøre en stor brannfare. I tillegg ville ladning i garasjer tilsi at man «stjeler» strøm fra fellesskapet.

Når det gjelder finansiering av ladeplassene er det Vestskogen Borettslag som eier disse fullt ut. Ladeanlegget er i all hovedsak betalt med borettslagets miljøkonto, som er et tilskudd borettslag har mottatt fra OBOS for miljøtiltak.

Styret vil kartlegge bruken av elbil-laderner, og på bakgrunn av dette planlegge for en eventuell utvidelse på sikt. Viser behovet seg for å være markant stort, må styret vurdere om borettslaget må ta opp ytterligere lån for å finansiere videre utbygging. Per våren 2025 er status at seks ladeplasser er tilstrekkelig.

### 3. Gamle garasjer

De gamle og falleferdige garasjene som utgjorde en sikkerhetsrisiko, ble revet 12. desember 2024 av firmaet Igländ Garasjen – og borettslaget har dermed fått flere nye biloppstillingsplasser. Styret besluttet i oktober 2024 å ikke bygge carporter, da dette ikke ble anbefalt av fagfolk da det er utfordrende å blant annet holde carporter snøfrie. Rivningen var godkjent av kommunen.

### 4. Fjerning av innerdører (dør nr. 2) i oppgangene og montering av oppslagstavler

Fjerning av innerdører og montering av oppslagstavler ble vedtatt på styremøte i november 2024. Dette ble besluttet på bakgrunn av at disse var fra bygget var nytt, da døren hadde til hensikt å beskytte mot kulde fra ytterdøren. Gamle inngangsdører ble senere byttet til branndører som er tettere, og det var ikke lenger behov for en slik «mellomdør». Etter konsultasjon med Brannvesenet var det tydelig at døren var til hinder for rømningsvei, døren var laget i brennbart materiale, og i tillegg var den til hinder ved flytting av møbler.

Dørene ble fjernet og oppslagstavler montert på dugnad. Dørene ble solgt for kroner 5.200,- til gjenbruk for en båtbygger, og ble dermed en liten inntekt for borettslaget.

### 5. Oppgradering av basketballbane

Basketballbanen ble asfaltert på forsommeren 2024 på bakgrunn av dårlig og hullete dekke. Oppgraderingen har vist seg å være veldig populær, da basketballbanen ble tatt aktivt i bruk da den stod klar.

### 6. Parkeringsbevis

Parkeringsbevis til hver andel/leilighet samt ett bevis til besøkende ble delt ut i januar 2025. Styret ser allerede at tiltaket har hatt effekt, da det er mange færre biler på parkeringsplassene – med mindre feilparkeringer av personer som ikke bor i borettslaget. Flere bevis kan bestilles mot gebyr på kroner 200,- ved å sende melding til styret.

### 7. HMS

### Inneklima

28. og 29. august 2024 hadde Aktiv ventilasjon en gjennomgang og rens av sjaktene i borettslaget. Luftesjaktene ble rensed med børste både fra hver lufteluke samt fra taket på alle sjaktene. Det ble samtidig filmet når dette arbeidet ble gjort. Dette for å inspisere og kvalitetssikre arbeidet, og se etter eventuelle skader og avdekke eventuell skadelig asbest. Skader i kanaler ble ikke påvist hverken under eller etter arbeidet.

Samtidig som sjaktene ble rensed, noterte firmaet hvilke leiligheter som hadde tilkoblet elektriske viften i luftesjaktene. Montering av elektriske viften i sjaktene utgjør for det første en brannfare, men det fører også til at boligene får dårligere inneklima på grunn av hvordan luftekanalene er konstruert. Borettslagets luftekanaler er bygget på undertrykk, for at luftsirkulasjonen skal være best mulig. Når noen da har montert elektriske viften i disse kanalene, så vil det kunne skape ubalanse i ventilasjonen og vil da føre til dårlig inneklima og økt brannfare.

Dessverre ble arbeidet forsinket da de to beboerne kontaktet Arbeidstilsynet og politiet mens arbeidet pågikk, på grunn av deres mistanke om asbest i luftekanalene og firmaets mulige mangel på kompetanse for eventuelt å håndtere dette. Arbeidet ble stanset av Arbeidstilsynet, som skriftlig beklaget stansen umiddelbart da denne skjedde på feilaktig grunnlag. Denne forsinkelsen kostet borettslaget opp mot 10.000 kroner, samfunnet unødvendige utgifter til både Arbeidstilsynet og politi, samt skapte også masse unødvendig frykt blant beboere.

I løpet av våren/sommeren 2025 skal alle som har elektriske viften ha fjernet disse og byttet til ventilasjonsluke.

### Brannvern

Norsk Brannvern hadde sin årlige sjekk 10. og 11. september 2024. Alle beboere oppfordres til å ta en egensjekk av brannslukningsapparatet hvert halvår, ved å vende på apparatet. Dersom apparatet er for tungt til å håndteres, ta kontakt med styret for assistanse. Styret jobber videre med brannsikkerheten i borettslaget, som er en viktig del av HMS ansvaret som styret har.

### Takkontroll

Vestfold kobber og blikkenslagerfirma hadde i løpet av høsten og tidlig vinter 2024 befaring av alle takene på alle byggene i borettslaget. Det ble funnet noen lekkasjer som det utover vinteren ble jobbet med å få utbedret og tettet. Det var en større lekkasje mellom takpappene på taket i Kjernåsveien 3 som ble tettet. Kjernåsveien 1 hadde også en større lekkasje som ble utbedret og tettet. Takene våre er ca. 15-20 år gamle, og Vestfold kobber og blikkenslagerfirma anbefaler at vi vurderer en serviceavtale slik at takene kan følges opp jevnlig. En eventuell avtale følges opp og vedtas etter vurderinger av styret.

### Avløpsrør

Kommunen benyttet firmaet TK-teknikk til å rense avløpsrør langs Amundrødveien i mars 2025, og avløpsrørene til Kjernåsveien 1 ble rensed i denne sammenhengn.

#### Aktivitets/flerbruksrom

Rommet har foreløpig ikke blitt tatt aktivt i bruk, grunnet at døren er for smal i forhold standard TEK17 og brannforskrifter og derfor må byttes ut. Døren må være minst 120 cm bred og godkjent som rømningsvei. Installasjonen må utføres av fagfolk og kontrolleres av relevante myndigheter, f.eks. brannvesenet, og forventes byttet i løpet av våren.

#### 8. Søknader

Styret har lagt ned arbeid i søknader til Sparebankstiftelsen om bidrag til finansiering av oppgradering av aktivitets/flerbruksrommet, samt «OBOS gir tilbake» og Sparebankstiftelsen for mulig å få finansiert oppgradering av lekeplassen. Vi har mottatt avslag på en av to søknader til Sparebankstiftelsen, og avventer svar på innsendte søknader.

#### 9. Økonomisk besparelse

Styret forhandlet frem en forbedret avtale med Viken Fiber / Altibox i 2023, som også betyr innsparing i utgifter til medieprodukter (TV og internett) i 2024/2025.

Det ble også forhandlet frem bedre rentevilkår med OBOS-banken, som resulterte i besparelser på rundt 30 000 kroner i 2023 og tilsvarende for 2024.

OBOS i samarbeid med OBOS Prosjekt kartla energikarakteren til borettslagets bygg, og kom i desember 2024 frem til at våre bygg har energiklasse B. Det medfører at vi nå blir et såkalt «Grønt Bygg» hos OBOS. Etter konvertering til grønt bygg kvalifiserer borettslaget til «Grønt Lån», og dermed lavere rente på fellesgjelden. Lånet vårt ble endret til Grønt lån, og OBOS-banken satte ned renten på lånet med virkning fra 15.12.24. Ny rentesats ble nominell rente: 5,59 % per år. Renten blir satt ned ytterligere fra mai 2025 til 5,14 %.

Borettslaget har spart mye på at vi har fått låne gratis motelokaler av Steinerskolen Vestfold. Både Årsmøte 2024 og 2025 samt tre ekstraordinære generalforsamlinger har blitt holdt ved Steinerskolen. Til sammenlikning koster leie av lokale i Nøtterøy Kulturhus rundt 3000 kroner. Stor takk til Steinerskolen ved administrativ leder Christer Geelmuyden for generøst utleie av lokaler.

#### 10. Miljø- og energiforbedringer

Styret konsulerte i 2024 en energirådgiver for å forberede borettslaget på kommende krav fra EU-direktivet etter 2030, med tiltak for miljø- og energiforbedringer. Styret vil følge opp dette arbeidet i 2025.

#### 11. Rørfornyning

Innvendige rør i borettslaget er fra byggeår 1967/1968, og en oppgradering er uunngåelig.

Dette har blitt konstatert ved hyppigere lekkasjer og derav forsikringssaker. Rørfornyning vil bli en prioritert sak for styret fremover. Styret har innhentet tilbud fra tre aktuelle aktører, og vil gå grundig gjennom tilbudene for å komme frem til best mulig løsning både økonomisk og i forhold til gjennomføring. Rørfornyningen innebærer ikke utskiftning av rørene, men ved en såkalt «strømpeløsning». Oppgraderingen vil bli kostbar og borettslaget må søke om lån til dette, noe som antageligvis vil innebære noe økning i fellesutgiftene.

#### Konklusjon

Året 2024/2025 har vært preget av betydelig aktivitet og konstruktive endringer i Vestskogen Borettslag. Gjennom en målrettet innsats har styret klart å løse utfordringer og gjennomført forbedringer for borettslaget. Styret har satt søkelys på økonomien og brukt minimalt med midler i påvente av en løsning på varmpumpesaken og utfallet av denne. Dette kan bekreftes ved at underskuddet i 2024 er betydelig redusert fra 2023.

Styret ser frem til muligheten til å fortsette å arbeide for borettslagets beste og bygge videre på den erfaringen styret har opparbeidet gjennom en toårs periode.

Mvh styret

#### ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rørfornyning ikke er gjennomført i 2024.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak for høyt budsjetterte rentekostnader.

#### Resultat

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

#### Disponible midler

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

#### Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 2.000.000 til større vedlikehold som omfatter rørfornyning. Dette vil imidlertid ikke bli gjennomført i 2025, men er planlagt til 2026.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

#### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### NOTE: 16

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Kostpris	137 063	
Avskrevet tidligere	-123 353	
Avskrevet i år	-13 709	1
Snøfreser		
Kostpris	38 751	
Tilgang 2010	6 638	
Avskrevet tidligere	-45 388	1
Traktor		
Tilgang 2023	187 000	
Avskrevet tidligere	-12 467	
Avskrevet i år	-37 400	137 133
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	32 819	
Avskrevet tidligere	-12 580	
Avskrevet i år	-6 564	13 675
Lekeplass		
Tilgang 2015	92 000	
Avskrevet tidligere	-78 200	
Avskrevet i år	-9 200	4 600
Bom		
Tilgang 2024	45 712	
Avskrevet i år	-11 428	34 284
Fyringsanlegg		
Tilgang 2016	7 500 000	
Avskrevet tidligere	-5 337 448	
Avskrevet i år	-720 851	1 441 701
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	5 399 473	
Avskrevet tidligere	-1 889 817	
Avskrevet i år	-269 974	3 239 683
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2024	102 795	
Avskrevet i år	-5 711	97 084
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 968 162</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-1 074 836</b>	

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VESTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948010070

Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:30, Steinerkolen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Advokat Espen Låhne Smedsrud

#### Forslag til vedtak:

Advokat Espen Låhne Smedsrud

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

50 registrerte inkludert fullmakter.

#### Styrets innstilling

Godkjenne

#### Forslag til vedtak:

Godkjent

✓ 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.

#### Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Torill J. Mobeck-Hanssen foreslått. Som protokollvitne ble Christopher Robert Dimmock foreslått.

Tellekorps bestående av Gunvor Sørensen og Erik Dahlstøm fra valgkomitéen.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Torill J. Mobeck-Hanssen foreslått. Som protokollvitne ble Christopher Robert Dimmock foreslått. Tellekorps bestående av Gunvor Sørensen og Erik Dahlstøm fra valgkomitéen.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Styrets innstilling

Godkjenne

#### Forslag til vedtak:

Godkjenne

✓ Vedtatt.

### 5. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

#### Til andelseiere i Vestkogen Borettslag

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Vestkogen Borettslag.

Tidspunkt: Onsdag 2. april 2025 kl. 18:30. Oppmøte fra klokken 17:30.

Sted: Steinerskolen, Furumoveien 2, 3142 Vestskogen ("Lillabrun" bygning med grønn dør)

Husk å ta med legitimasjon

#### 1. Gjennomgang av status for "varmepumpesaken" ved advokat Espen L. Smedsrud.

Advokat Smedsrud informerer om muligheter og risikoer i forhold til å vinne eller tape i retssaken.

#### 2. Beslutning om videre prosess:

Vedta om borettslaget ved advokat Espen L. Smedsrud skal føre saken videre til

Tingretten.

#### Avstemning med utdelte stemmesedler.

#### 3. Avslutning:

Presentasjon av valgresultatet.

Vi oppfordrer alle andelseiere til å møte, da dette er en spesielt viktig avgjørelse for borettslaget. Dersom du ikke har anledning til å delta, kan du gi én annen andelseier fullmakt til å stemme på dine vegne. Husk kopi av legitimasjon.

Vennlig hilsen,

Styret

#### Styrets innstilling

Føre saken for Tingretten

#### Forslag til vedtak:

Føre saken for Tingretten

✓ Vedtatt. Vedtatt med 48 stemmer.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeulingsgruppe, 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 biopøiser/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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengete 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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


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

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


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

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





# 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 bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre 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  
Eiendomsmeielforbundet

### 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!

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningsskyndige 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.**

### 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.

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
No: sstaktst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260135

Bud mottatt: / - kl:

**Adresse:** Kjernåsveien 1 D, 3142 VESTSKOGEN

**Betegnelse:** GNR 128, BNR 185, snr 51 i Færder kommune

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse:

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget 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 08.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)