



aktiv.

Kjernåsveien 5D, 3142 VESTSKOGEN

**Pen 3-roms toppleilighet på
Vestskogen med vestvendt og
innglasset balkong | Oppvarming
inkludert | Flytt rett inn!**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

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

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 119 355,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 779 151,-
Felleskostn.: Kr 6 850,-
Selger: Ronnie Overvåg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 71/75 kvm
Tomtstr.: 36782.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 185
Andelsnr.: 155
Oppdragsnr.: 1312260030

Pen 3-roms toppleilighet på Vestskogen med vestvendt og innglasset balkong.

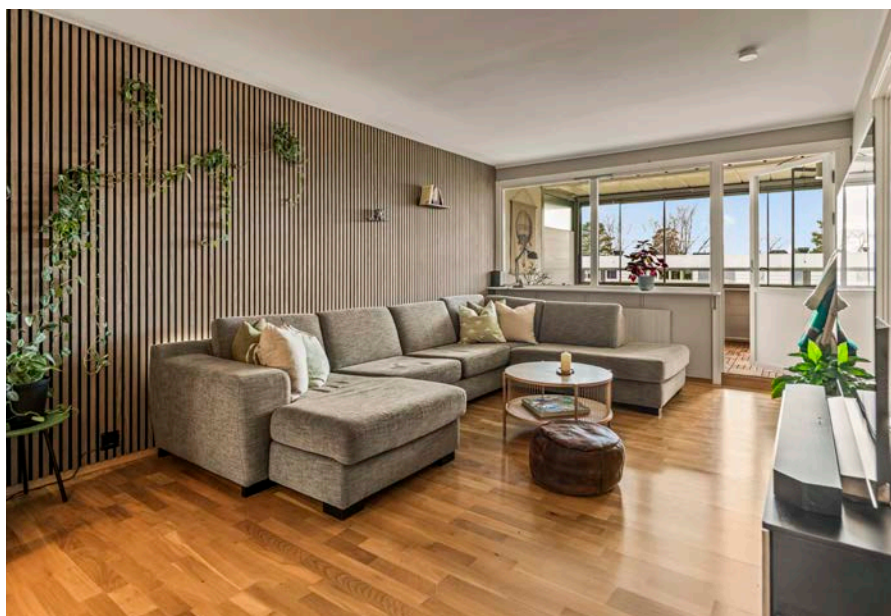
Velkommen til Kjernåsveien 5D og denne lyse og romslige leiligheten i toppetasjen!

Kveldssolen og utsikten over den store hagen nyter du usjenert året rundt fra den vestvendte og innglassede balkongen. Leiligheten er gjennomgående med kjøkken og en del innvendige overflater puuset opp i 2019 og bad fra 2009.

Planløsningen byr også på to gode soverom på hver sin kant av leiligheten og det medfølger en lagringsbod i kjelleren.

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Vestskogen med gangavstand til dagligvareforretning, bussholdeplass like ved og ikke minst kort vei til både Teie Torv og Tønsberg sentrum.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	83
Andre vedlegg	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

36782.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Vestskogen borettslag er pent opparbeidet og har fellesarealer med store grøntområder. Det er lekeplass og sittegrupper. Det er asfalterte internveier og store parkeringsområder.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1.8.1965.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 20 år.

Fstekontrakt datert

22.09.1965.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og fredelig boligområde i Færder kommune, kjent for sitt trygge nærmiljø og naturskjønne omgivelser. Her bor du med kort vei til både sjø, skog og byens fasiliteter, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier, par og de som ønsker en harmonisk tilværelse nær naturen. Området byr på flotte turområder slik som langrennsløype like utenfor døren når forholdene tillater det, grønne rekreasjonsområder og kort vei ned til stranda, hvor du kan nyte bading, båtliv og andre maritime aktiviteter.

Nærliggende skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker gjør hverdagen både praktisk og komfortabel. Tønsberg sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Her finner du også bryggeområdet med sitt levende maritime miljø.

Transportmulighetene fra leiligheten er gode, med enkel tilgang til hovedveier og offentlig transport, noe som gjør det lett å pendle til både Tønsberg, Sandefjord og Oslo.

Denne boligen gir deg en perfekt balanse mellom naturnære omgivelser og sentral beliggenhet. Her får du et trivelig hjem i et trygt og attraktivt nabolag i Færder kommune. Velkommen til en bolig hvor du kan nyte både ro og nærhet til alt du trenger!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Område består av boligbebyggelse som eneboliger, småhus og blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 år) ca. 0.4 km

Labakken barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Vestskogen barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) ca. 0.4 km

Labakken skole (1-7 kl.) ca. 1 km

Teie skole (1-7 kl.) ca. 2.6 km

Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.2 km

Nøtterøy videregående skole ca. 2.3 km

Færder videregående skole ca. 4 km

Skolekrets

Vestskogen skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Bregneveien (Linje 116A, 116B) ca. 0.3 km

Tønsberg stasjon ca. 5.4 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 31 min med bil

Bygningssakkyndig

Steffen Hegle-Olsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken er fundamentert med betong på oppkultet grunn, og grunnmuren består av betong.

Ytterveggene består av mur/betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Det er opplyst at fasaden ble etterisolert i 2004.

Takkonstruksjonen består av et flatt tak, tekket med papp eller folie. Taket ble også etterisolert i 2004.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og er utvendig tekket med beslag.

Dørene inkluderer en malt balkongdør i tre og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

Eiendommen har en innglasset balkong som ble oppført i 2004, og det er en innvendig felles trappeadkomst av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er registrert noen riper og mindre sår på glasset.

- Utvendig - Dører

Avvik: TG 2 gis på bakgrunn av en generell slitasjegrad på dører av eldre dato.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater - 2

Avvik: Det er registrert skade på gulvet ved kjøkkenskapet.

- Våtrom - 3. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er registrert hull og skruegjennomføringer i dusjsonen etter tidligere innfestninger. Det er påført fugemasse rundt gjennomføringene.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er avvik:

Sluket er ikke montert plant med gulvet, og det samler seg vann i hjørnet på slukristen.

Dusjskinnen er tett, og det er fuget under denne.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer.

Det mangler mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er irr på rør.

Tilstandsgrad er gitt fordi kobberrørene er eldre enn 25 år, i henhold til NS 3600.

Kobberrør produsert før ca. 1970 har, i henhold til SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller, en estimert teknisk levetid på ca. 75-150 år. Faktisk levetid vil variere avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Sluk er noe skjev.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2009

Beskrivelse: Badet er oppgradert rundt 2009 og arbeider er utført av tidligere selger som egeninnsats.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Slerk i 2 av vindus håntakene.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Nøtterøy Elektriske, 2026

Beskrivelse: Det var montert baderomsvifte som er demontert og satt inn vanlig lufteventil. Da det ikke er lov.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: El-anlegget er vesentlig oppgradert rundt tiden ved skifte av kjøkken og oppgradering av badet.

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

Ja

Beskrivelse: Har er luftmåler som måler bla radon(Airthing) den visen ingen radon.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det pågår rørfornyng. Antatt økning fra obos 500-600mnd.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Mangler feste på bunnen av det ene vinduet på balkong.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Boligen inneholder følgende rom: Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken og 2 stk Soverom. Innglasset balkong.

Bod følger leiligheten i kjeller - En låsbar bod per leilighet er inkludert i felleskostnadene.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er på kjøkkenet. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Gulvet har noen fliser med bom (hulrom under). Sluket er ikke montert plant med gulvet, og det samler seg vann i hjørnet på slukristen. Dusjskinnen er tett, og det er fuget under denne. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Veggene har fliser, og det er registrert hull og skrugegjenomføringer i dusjsonen etter tidligere innfestninger, hvor det er påført fugemasse. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Det mangler mansjett på rørgjenomføringer i gulv. Rommet har naturlig ventilering, og det mangler tilluftsventilering ved dør. Eier opplyser at mekanisk avtrekksvifte på bad skal demonteres som følge av borettslagets regler, og at elektriker er bestilt for frakobling. Hulltaking er foretatt i tilliggende konstruksjon i soverom bak dusjhjørnet uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør-i-rør-system. Det er irr på rør. Hovedstoppekran er i kjeller.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. Det er opplyst at borettslaget har planer om rørfornyning av avløpssystemet.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Oppvarming: Boligen har oppvarming via radiatorer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har felles tilknytning til kabel-tv via Altibox.

Parkering

Det følger ikke fast parkering til leiligheten. Borettslaget har ca. 50 parkeringsplasser. Det betales ikke leie for parkering ute. Borettslaget har 92 garasjer som tildeles etter venteliste. De som ønsker garasje plass må søke styret, og garasjeleie belastes etter gjeldende satser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS , polisenummer 18441741

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmtvann fra felles sentral.

Vannbåren varme til radiatorer i stue, kjøkken og soverommene via felles anlegg.

Oppvarming og forbruksvann: I 2016 ble det montert solkollektorer på tak for å utnytte solenergi til oppvarming av forbruksvann. Det ble samtidig montert luft til vann varmepumper for oppvarming av leilighetene. Oljefyring med bioolje benyttes i tillegg på de kaldeste dagene, samt som en backup/reserveløsning. Dette har dessverre ikke fungert optimalt. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at styret har fullmakt til å gå til rettslige skritt i forhold til denne situasjonen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

119 355 (Andel av fellesgjeld)

2 769 355 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 779 151 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 788 051 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 790 851 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, energi/fyring, forsikringer, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, styrehonorar, personalkostnader, revisjonshonorar, konsulenthonorar, kontingenter, festeavgift og andre driftskostnader. Et å kontobeløp pr. måned er inkludert i felleskostnader. Avregning tilkommer/betales av andelseier.

Fyring/varmtvann 1.492,- (å konto)

Felleskostnad 4.790,24

Renhold 124,-

Mediaprodukter 443,-

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 850

Andel Fellesgjeld

Kr 119 355

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.03.2026

Kommentar fellesgjeld

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.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1247

Andel fellesformue

Kr 37 768

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

948010070

Andelsnummer

155

Om borettslaget

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.

Borettslaget består av 168 andelsleiligheter. Borettslaget har 1 ansatt.

Borettslaget har festekontrakt med Færder kommune. Festeavgift er inkl. i felleskostnad. Det er ikke forkjøpsrett fra bortfester.

Styret i borettslaget jobber med å utnytte den store plenen med sosiale møteplasser. De har hjelp av en landskapsarkitekt til dette. Dette er et stort prosjekt og ble på årsmøtet 2024 vedtatt at styre kunne innhente priser på arbeidet. Det ble ikke vedtatt at dette prosjektet skulle ha oppstart/gjennomføres nå, men det skulle ventes til økonomien i borettslaget tillater dette.

Borettslaget har felles vaskeri/vaskekjeller som alle kan bruke ved å benytte polletter, dette kjøper hos vaktmester.

Borettslaget har ikke IN-ordning (individuell nedbetaling).

Borettslagets hjemmeside: www.vestskogenbrl.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Innfrielsesdato: 30.05.2036.

Långiver: Obos-banken

Rentebetingelser: 5,08 Flytende rente.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 924 009,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. 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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 185 i Færder kommune. Andelsnr. 155 i Vestskogen

Borettslag med orgnr. 948010070

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger (hoved)eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Dette gjelder ikke selve andelen som overdras fri for heftelser.

3911/128/185:

23.09.1965 - Dokumentnr: 3450 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 5.891

ANFØRT PRIORITET:

1. PR PANT FOR KOMM PR VIKES TIL FORDEL FOR LÅN AV DET OFF
BANKER O L
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

23.09.1965 - Dokumentnr: 3450 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

23.09.1965 - Dokumentnr: 3450 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 5.891

ANFØRT PRIORITET:

1. PR PANT FOR KOMM PR VIKES TIL FORDEL FOR LÅN AV DET OFF
BANKER O L
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

26.08.1966 - Dokumentnr: 3102 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
- kommunens vilkår vedtatt

06.09.1966 - Dokumentnr: 3238 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
- kommunens vilkår vedtatt

Ferdigattest/brukstillatelse

-Det foreligger ferdigattest datert 1/10-1968 vedr. Boligblokk i 3. etasjer med 34 leiligheter.

-Det foreligger ferdigattest datert 3/6-2008 vedr. garasjerekker. Merknad: ferdigattest iht. plan og bygningslovens §99 er utstedt med bakgrunn i anmodning om ferdigattest og koltrrollerklæring datert 25/5-2007.

-Det foreligger ferdigattest datert 27/8-2004 vedr. Utvidelse av balkonger med innglassing, fasade rehabilitering.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Det går kommunale ledninger over eiendommen til borettslaget.

Borettslaget gjennomfører et prosjekt med rørfornyning som vil gå fra uke 9 til uke 50. Denne leiligheten er planlagt å bli berørt uke 32-33 og 35-36.

Regulerings- og arealplaner

Vedtatt kommuneplan datert 6/9-2023 - boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn Vestskogen sentrum og 14- boligfelt vestskogen, norde del.

Reguleringsformål: Offentlig friområde, blokkbebyggelse, felles parkeringsplass, anlegg for lek, gangvei og offentlig trafikkområde.

Det eksisterer ikke per i dag noe planforslag eller igangsatt planlegging som vil berøre eiendommen.

Kommentar:

Detaljregulering nr. 2023007 Vestskogen barnehage ligger like nordøst for eiendommen. Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av ny barnehage med tilhørende anlegg på eiendommene gbnr. 10/11 og 13/357 i Vestskogen.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Areal

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) 36781.82m²

byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) 36781.82m²

Gang/sykkelvei - Nåværende Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)

Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) 35586.1m²

GJELDENE REGULERING

3911 11 Boligfelt amundrødveienmm. Vestskogen (16.3.1965)

3911 13 Vestskogen sentrum (30.4.1965) Anlegg for lek 450.03m²

3911 13 Vestskogen sentrum (30.4.1965) Blokkbebyggelse 5401.87m2
3911 13 Vestskogen sentrum (30.4.1965) Felles parkeringsplass 6699.26m2
3911 13 Vestskogen sentrum (30.4.1965) Gangvei 1970.29m2
3911 13 Vestskogen sentrum (30.4.1965) Offentlig friområde 21302.07m2
3911 14 Boligfelt Vestskogen, nordre del (23.8.1965) Offentlig trafikkområde
846.66m2
3911 6 Labakken (20.3.1973)

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 34900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Ansvarlig megler bistås av

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

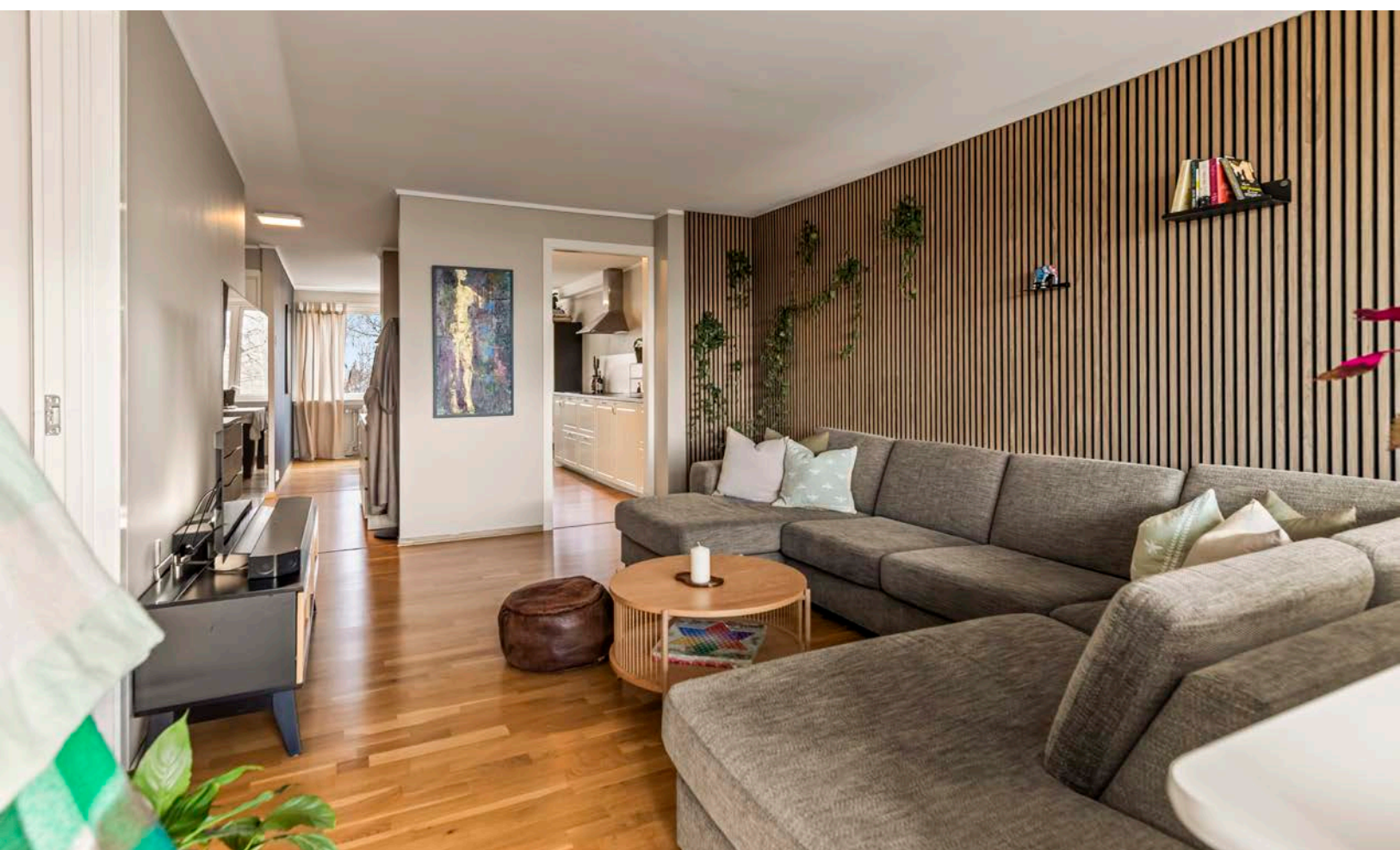
10.04.2026







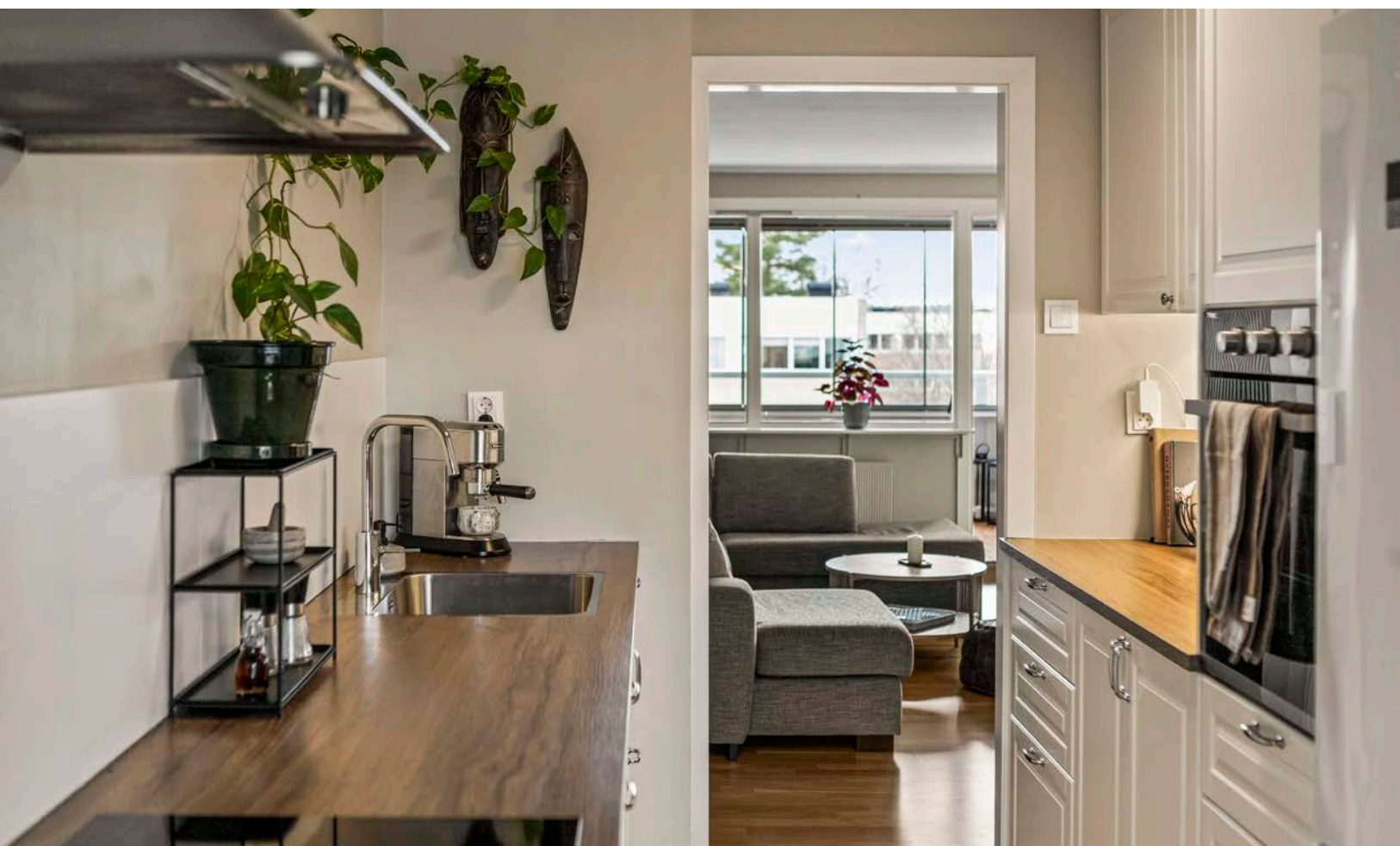
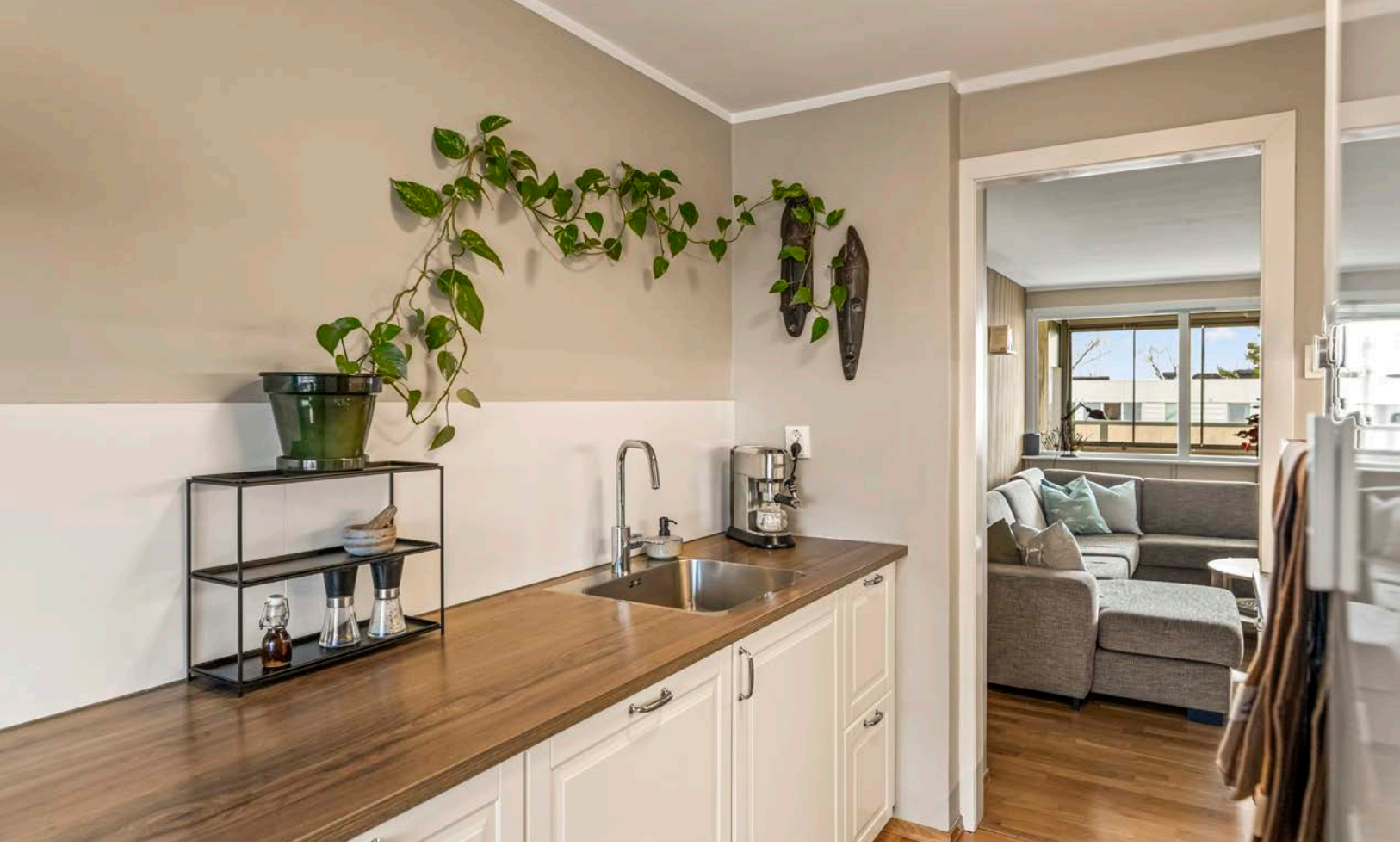


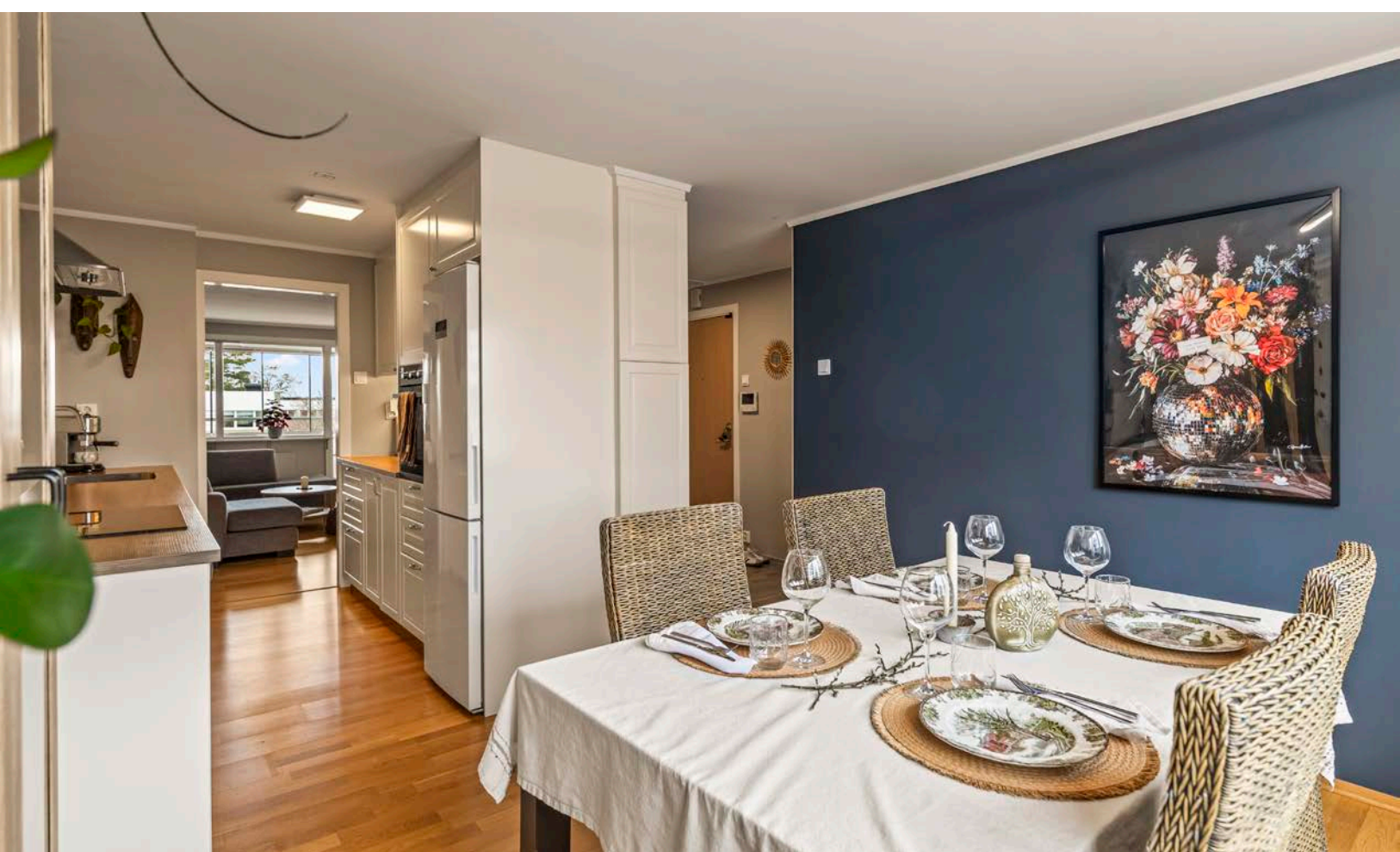


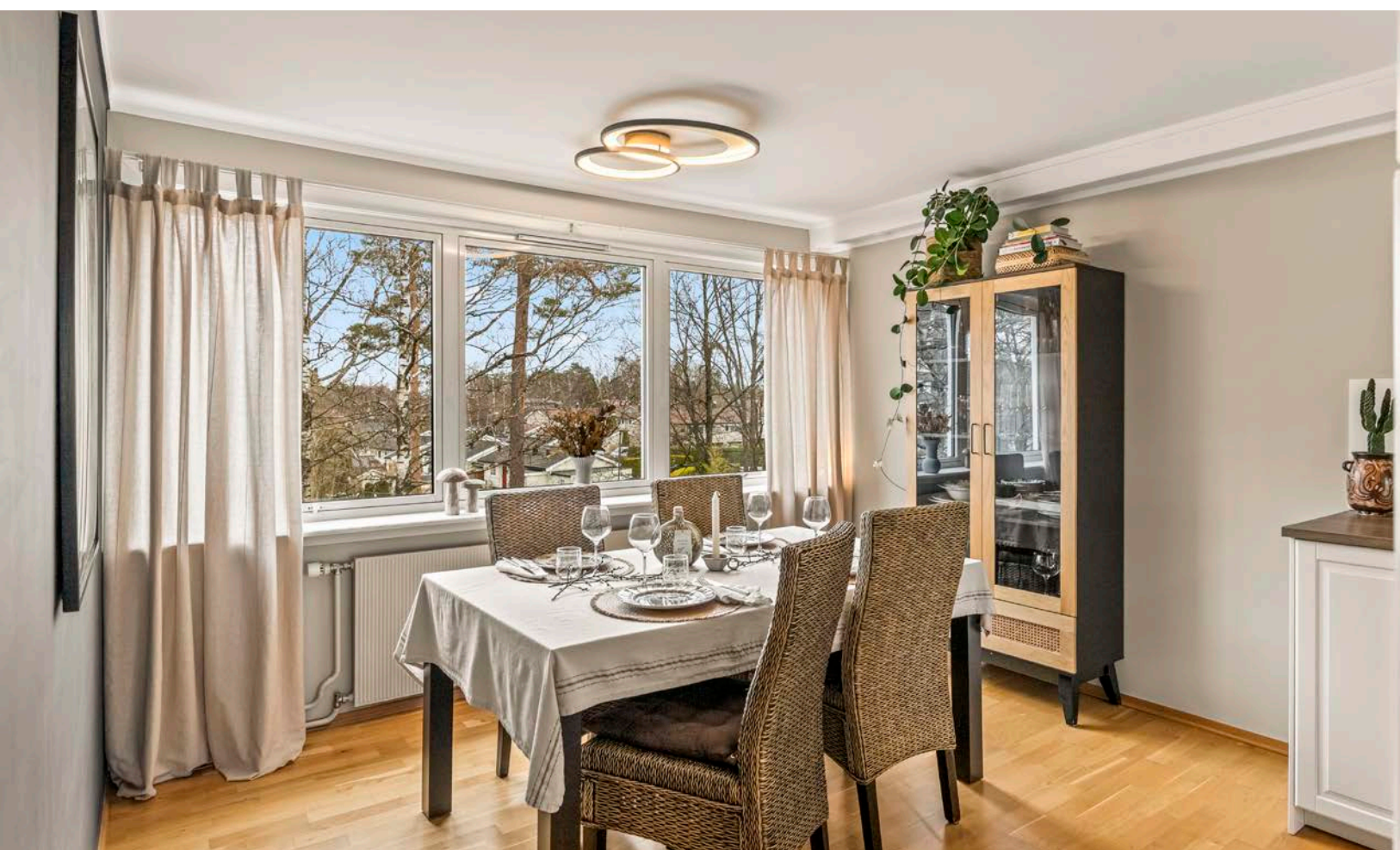








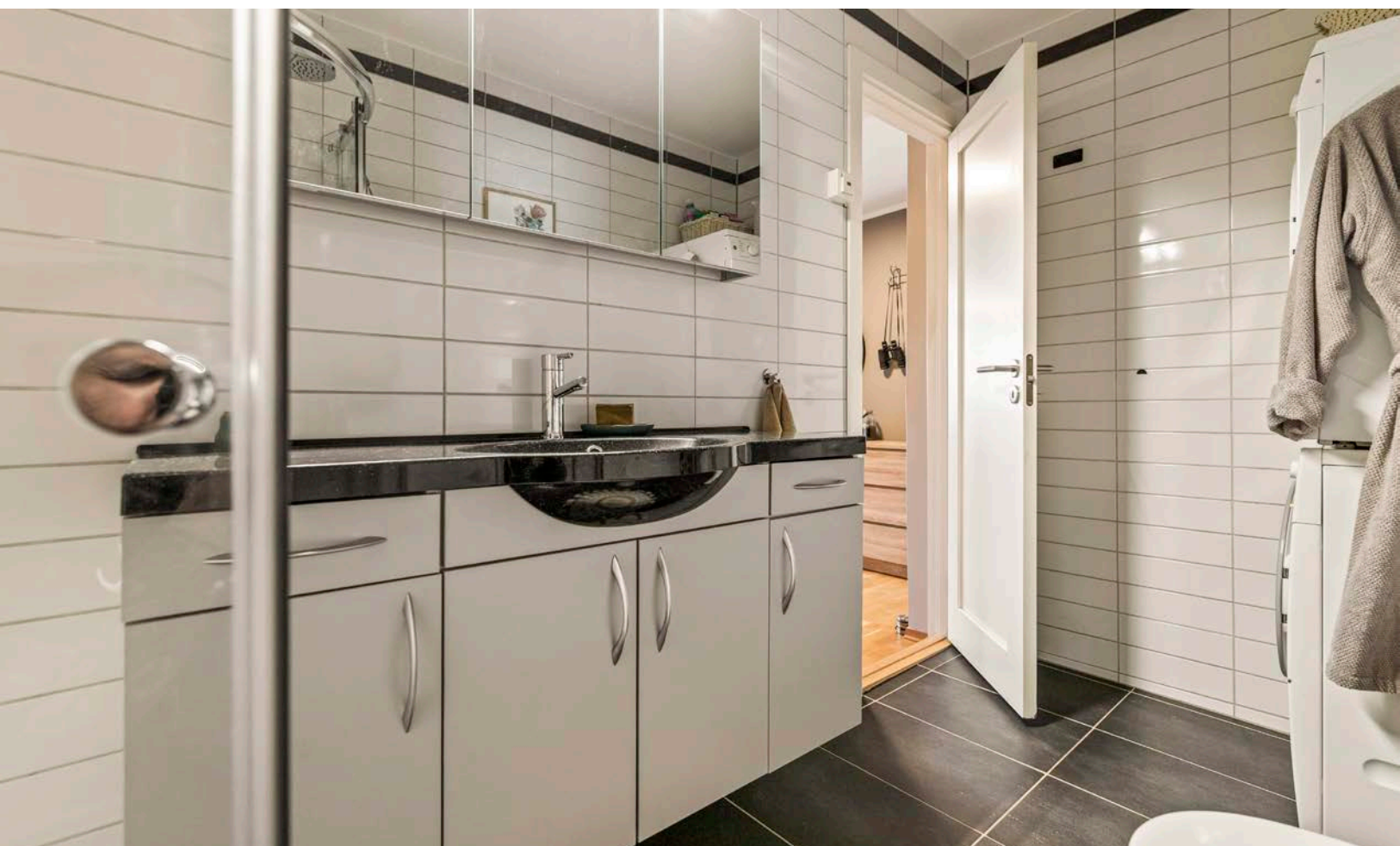






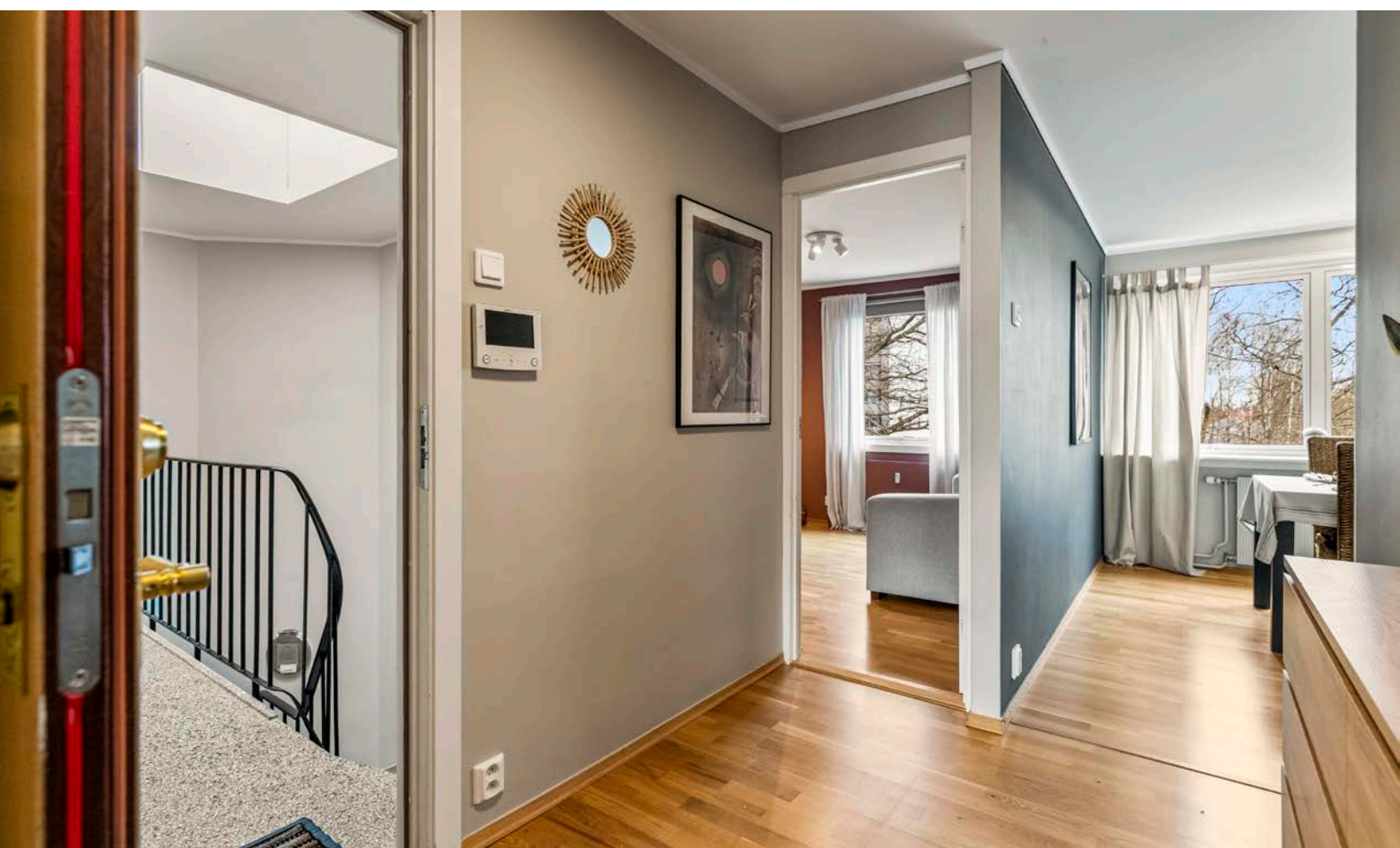






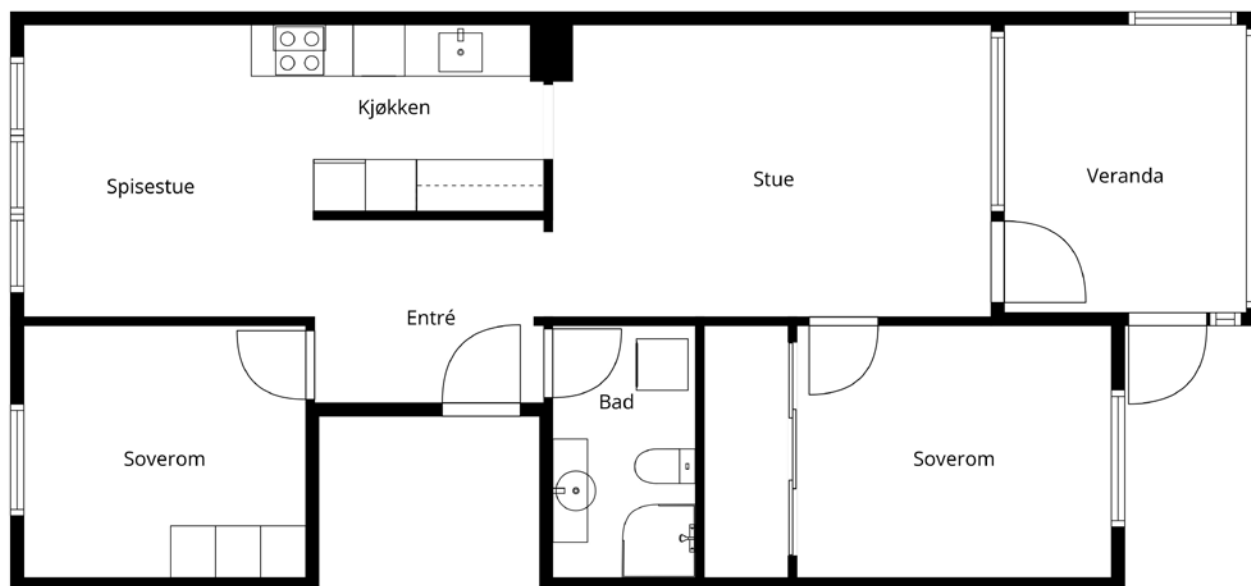








Plantegning








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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kjernåsveien 5D , 3142 VESTSKOGEN
-  FÆRDER kommune
-  # gnr. 128, bnr. 185
-  # Andelsnummer 155

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 21210-13608

Referansenummer: XV6900

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Hegle-Olsen



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Steffen Hegle-Olsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@drammentakst.no

472 63 324

Drammen[Takstsenter]
Oslo | Hønefoss | Vestfold | Sør
"De eiendomsaktive"

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 fuktøk.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i boligblokk. Det medfølger bod i felles kjellerareal.

Boligen er oppført i 1968 og er således bygget etter datidens forskriftskrav. Bygningen vil derfor naturlig avvike fra dagens krav til blant annet tekniske løsninger, isolasjon, inneklima og energieffektivitet.

Leiligheten fremstår med normal tilstand sett i forhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid, særlig knyttet til bygningsdelers alder og forventede levetid.

For nærmere vurdering av tilstand henvises det til beskrivelse under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det presiseres at bygningsmessige forhold som gjelder felles konstruksjoner og bygningsdeler er borettslagets vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor i hovedsak selve bruksenheten, og ikke fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligblokken er fundamentert med betong på oppkultet grunn. Grunnmur består av betong.

Yttervegger består av mur/betong. Utvendig kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjonen består av typen flatt tak, Utvendig tekket med papp / folie.

Innvendig felles trappeadkomst av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig tekket med beslag.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Innglasset balkong oppført i 2004.

Eier opplyser at det i 2004 ble gjennomført etterisolering av fasade og tak ved innblåsing av isolasjonsmateriale.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig behandlede dører.

Det er en liten skade i bunnen av baderomsdøren.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

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

Det er opplyst badet er bygget av tidligere eier.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm .

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjhjørne.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør i rør system. Hovedstoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er opplyst at borettslaget har planer om rørfornyning av avløpssystemet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Normalt med ref. til alder. Vurdert ut fra referanse år.

Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Boligen har oppvarming via radiatorer.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Det er ikke opplyst om noe unormalt ved anlegget.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Skjult el anlegg i boligen.

Sikringsskap i trappegang med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

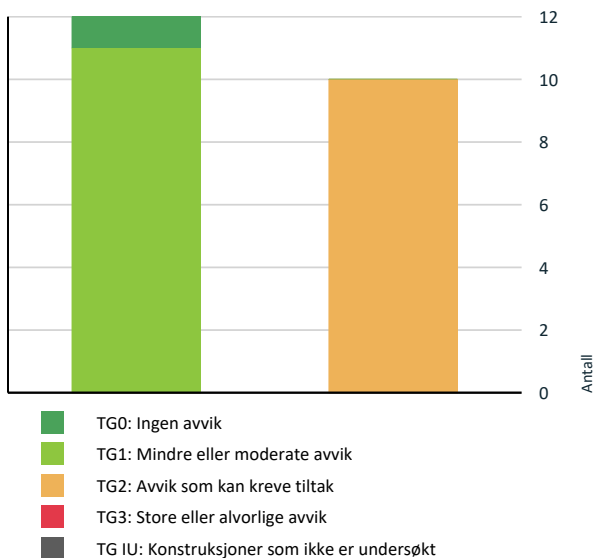
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skade på gulvet ved kjøkkenskapet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

Tilstandsgrad er gitt fordi kobberrørene er eldre enn 25 år, i henhold til NS 3600.

Kobberrør produsert før ca. 1970 har, i henhold til SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller, en estimert teknisk levetid på ca. 75–150 år. Faktisk levetid vil variere avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

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

Det er avvik:

Det er registrert hull og skruегjennomføringer i dusjsonen etter tidligere innfestninger. Det er påført fugemasse rundt gjennomføringene.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik:

Sluket er ikke montert plant med gulvet, og det samler seg vann i hjørnet på slukristen.

Dusjskinnen er tett, og det er fuget under denne.

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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 > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noen riper og mindre sår på glasset.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:


TG 2 gis på bakgrunn av en generell slitasjegrad på dører av eldre dato.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer.

Det mangler mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

-
-  **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.
-

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1968

Anvendelse

Andelsleilighet

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utvendig teknet med beslag.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er ca. 20–60 år.
Normal forventet tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er ca. 2–8 år.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Fastkarm vindu i stue.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen riper og mindre sår på glasset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og levetid på bygningsdelen, samt registrerte forhold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 gis på bakgrunn av en generell slitasjegrad på dører av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av dører med synlig slitasje med henvisning til alder og forventet levetid, for å unngå redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong oppført i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det i 2004 ble gjennomført etterisolering av fasade og tak ved innblåsing av isolasjonsmateriale.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innhent informasjon om det foreligger en vedlikeholdsplan for borettslaget.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Det kan stedvis forekomme overflateavvik der det ikke er flyttet på større innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade på gulvet ved kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater kan påregnes oppgradering / vedlikehold.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke målt vesentlig retningsavvik utover det standarden tillater.

Kontrollerte rom:

- Det ble målt totalt 8-10 mm høydeforskjell i stue.
- Det ble målt totalt 7-9 mm høydeforskjell på kjøkken.

Det presiseres at de målte høydeforskjellene er basert på stikkprøver, og at større høydeforskjeller kan forekomme i andre deler av boligen, særlig i områder som er møblert, ettersom møbler kan skjule ujevnheter i gulvet.

ⓘ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig behandlede dører.

Det er en liten skade i bunnen av baderomsdøren.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er opplyst badet er bygget av tidligere eier.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull og skruvegjenomføringer i dusjsonen etter tidligere innfestninger. Det er påført fugemasse rundt gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes etter registrerte forhold.

Gjennomføringer i våtsone kan medføre økt risiko for fuktinntrengning.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm .

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Sluket er ikke montert plant med gulvet, og det samler seg vann i hjørnet på slukristen.

Dusjskinnen er tett, og det er fuget under denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket bør monteres plant med gulvet for å sikre korrekt avrenning til sluk og unngå vannansamling i hjørnet på sluket.

Det anbefales å åpne opp under dusjskinnen slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk. Tett fuge under dusjskinnen kan hindre vann i å nå sluket og øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produktsystemer.

Det mangler mansjett på rørgjennomføringer i gulv.

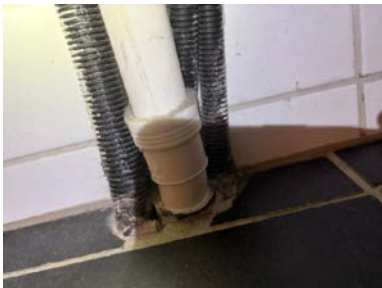
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon på tettesjiktet innebærer usikkerhet vedrørende utførelse, gjenværende levetid og fuktsikkerhet i konstruksjonen.

Mansjetter burde vært montert på rørgjennomføringer i gulv for å sikre tilstrekkelig tetting.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Eier opplyser at mekanisk avtrekksvifte på bad skal demonteres som følge av borettslagets regler og tilknytning til felles ventilasjonskanal. Det er opplyst at elektriker er bestilt for frakobling av tilhørende elektrisk installasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Boligen er tilknyttet felles ventilasjonskanal, og det er opplyst at borettslaget ikke tillater etablering av mekanisk avtrekk fra rommet. Eventuelle tiltak knyttet til ventilasjon må derfor avklares og godkjennes av styret i borettslaget før gjennomføring.

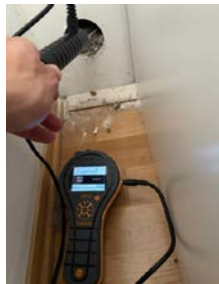
3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak dusjhjørne.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast rør i rør system.
Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er gitt fordi kobberrørene er eldre enn 25 år, i henhold til NS 3600.

Kobberrør produsert før ca. 1970 har, i henhold til SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller, en estimert teknisk levetid på ca. 75–150 år. Faktisk levetid vil variere avhengig av vannkvalitet, bruk og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Kobberrør bør følges opp og vurderes for utskiftning, da alder og irr øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige vannskader eller driftsavbrudd.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er opplyst at borettslaget har planer om rørfornyng av avløpssystemet.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold frem til planlagt rørfornyng gjennomføres, for å redusere risikoen for lekkasjer eller tilstopping som følge av alder og slitasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt fare for plutselige skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Normalt med ref. til alder. Vurdert ut fra referanse år.

Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har oppvarming via radiatorer.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Det er ikke opplyst om noe unormalt ved anlegget.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Ikke ytterligere kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult el anlegg i boligen.

Sikringssskap i trappegang med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at el-anlegget ble vesentlig oppgradert i forbindelse med kjøkken- og badersoppgradering, senest i 2019.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1968

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremvist dokumentasjon på kjøkken eller badrom.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser sikring kan gå ved for høyt forbruk.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefales el-kontroll med ref til alder og ingen full kontroll av anlegget i senere tid.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

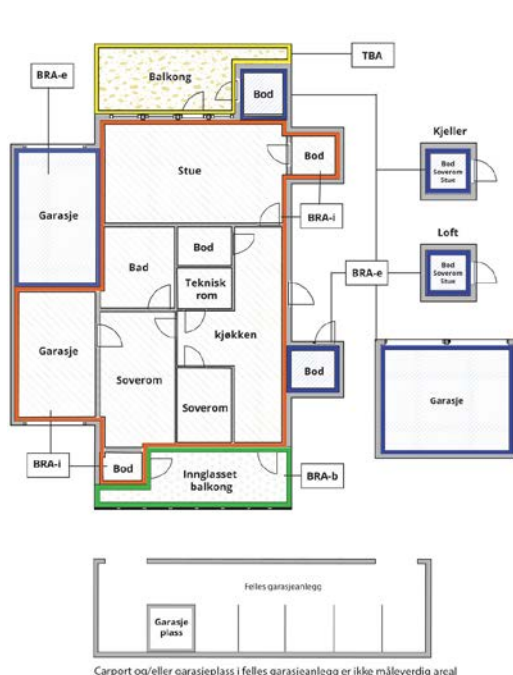
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	71			71	9
Kjeller		4		4	
SUM	71	4			9
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Ronnie Overvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	128	185		0	36782.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjernåsveien 5D

Hjemmelshaver

Vestskogen Borettslag, Færder Kommune

Andelsobjekt

Org.nr. 948010070	Leil. nr.	Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS	Eier av adkomstdokumenter Overvåg Ronnie
-----------------------------	------------------	---	--

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 155	Opprinnelig innskudd 21 552	Andel fellesformue 37 768 31.12.2025	Andel fellesgjeld 119 355 27.03.2026
----------------------------	---------------------------------------	---	---

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har fin beliggenhet sentralt på populære Vestskogen på Nøtterøy i Færder kommune, få kilometer utenfor Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder er opparbeidet og velholdt med gangstier, parkeringsplasser og felles uteareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Forsikring

Selskap Fremtind	Avtalenr 18441741	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ronnie Overvåg

Boligen

Kjernåsveien 5D

3142 VESTSKOGEN

3911-128/185/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

Sluk er noe skjev.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Badet er oppgradert rundt 2009 og arbeidet er utført av tidligere selger som egeninnsats

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Membran ved rørgjennomføringer i gulvet er noe kort ved toalettet og er noe slitt/svekket ved rør under innredningen.

Tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ingen kontrollmulighet under gulvet. Områdene må observeres over tid.

Kilde: Tidligere Salgsoppgave

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Slerk i 2 av vindus håndtakene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til nye håndtak

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Ja**

Det var montert baderomsvifte som er demontert og satt in vanlig lufteventil. Da det ikke er lov.

Lufteventilen har jeg selv satt inn

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nøtterøy Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Koblet av kabel til viften og satt inn ny kontakt

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: El-anlegget er vesentlig oppgradert rundt tiden ved skifte av kjøkken og oppgradering av badet. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Hovedsikring på 32 amp. automatsikringer med 4 kurser. 1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei 2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2019 Ved skifte av kjøkken. 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. Ja Arbeider er utført av tidligere eier og selger har ingen dokumentasjon. Kilde: Tidligere salgsoppgave

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Har er luftmåler som måler bla radon(Airthing) den visen ingen radon

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det pågår rørfornyng. Antatt økning fra obos 500-600mnd

Leiligheten er planlagt å bli påberørt uke 32-33 og 35-36

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Mangler feste på bunnen av det ene vinduet på balkong.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Færder kommune

Reguleringsplaner

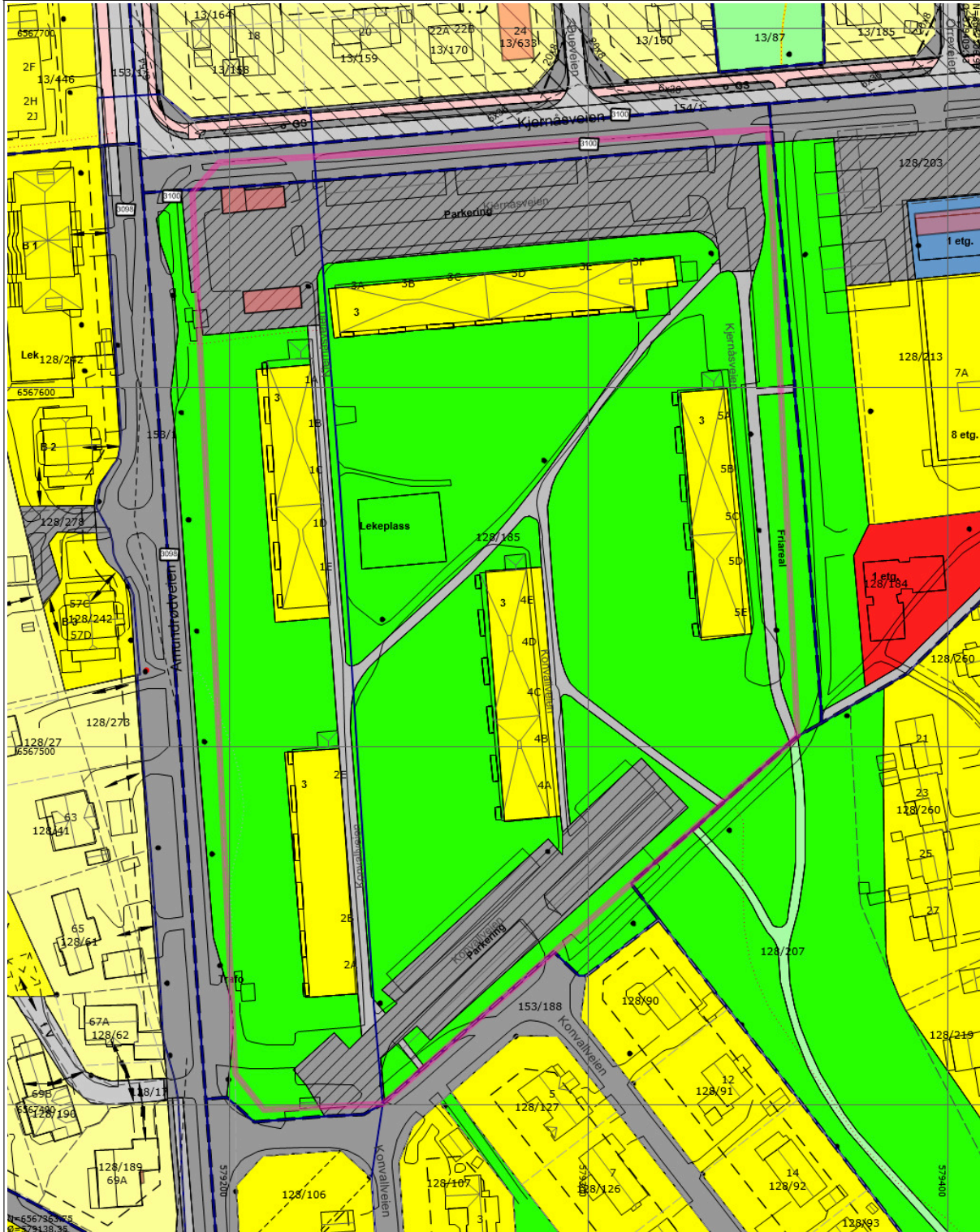
Eiendom: Gnr: 128 Bnr: 185 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kjernåsveien 5D
3142 VESTSKOGEN, m.fl.

Annen info: Boligfelt amundrødveienmm. Vestskogen



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.	• Gatelys (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
Fylkesvegboкс	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

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 høylytt 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 bobiler eller liknende. Uregistrerte eller feilparkerte biler taes 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.

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 eiendomsmeidler 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 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra 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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Kanaler gjelder også ventilasjonssystemet. Av hensyn til brann sikkerhet 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, varmtvannsbereider 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.

5-3 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 beslattes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 forretningsføreren 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,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Kjernåsveien 5D - Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjernåsveien Linje 100	3 min	0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min	4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min	

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 240 elever, 11 klasser	5 min	0.4 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	10 min	0.8 km
Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	6 min	2.2 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	6 min	2.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	6 min	3.2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	6 min	3.2 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min	3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Vestskogen	4 min
---------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

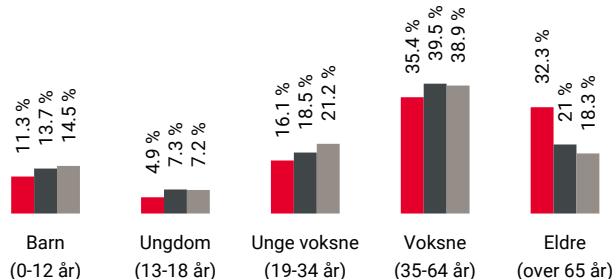
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen sentrum/Labakk...	1 257	735
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1-5 år) 76 barn	5 min	0.4 km
Labakken barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min	0.6 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 21 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Vestskogen	4 min	
Meny Teie Torg PostNord	5 min	2.4 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



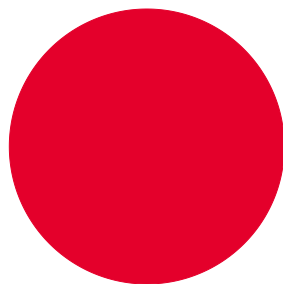
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

Steinerskolen	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Teie idrettspark	20 min
Fotball	1.5 km
EVO Nøtterøy	6 min
ENERGY Fitness Borgheim	5 min

Boligmasse



100% blokk

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

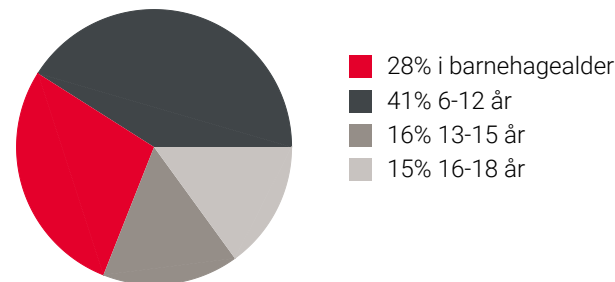
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	5 min
Vitusapotek Vestskogen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



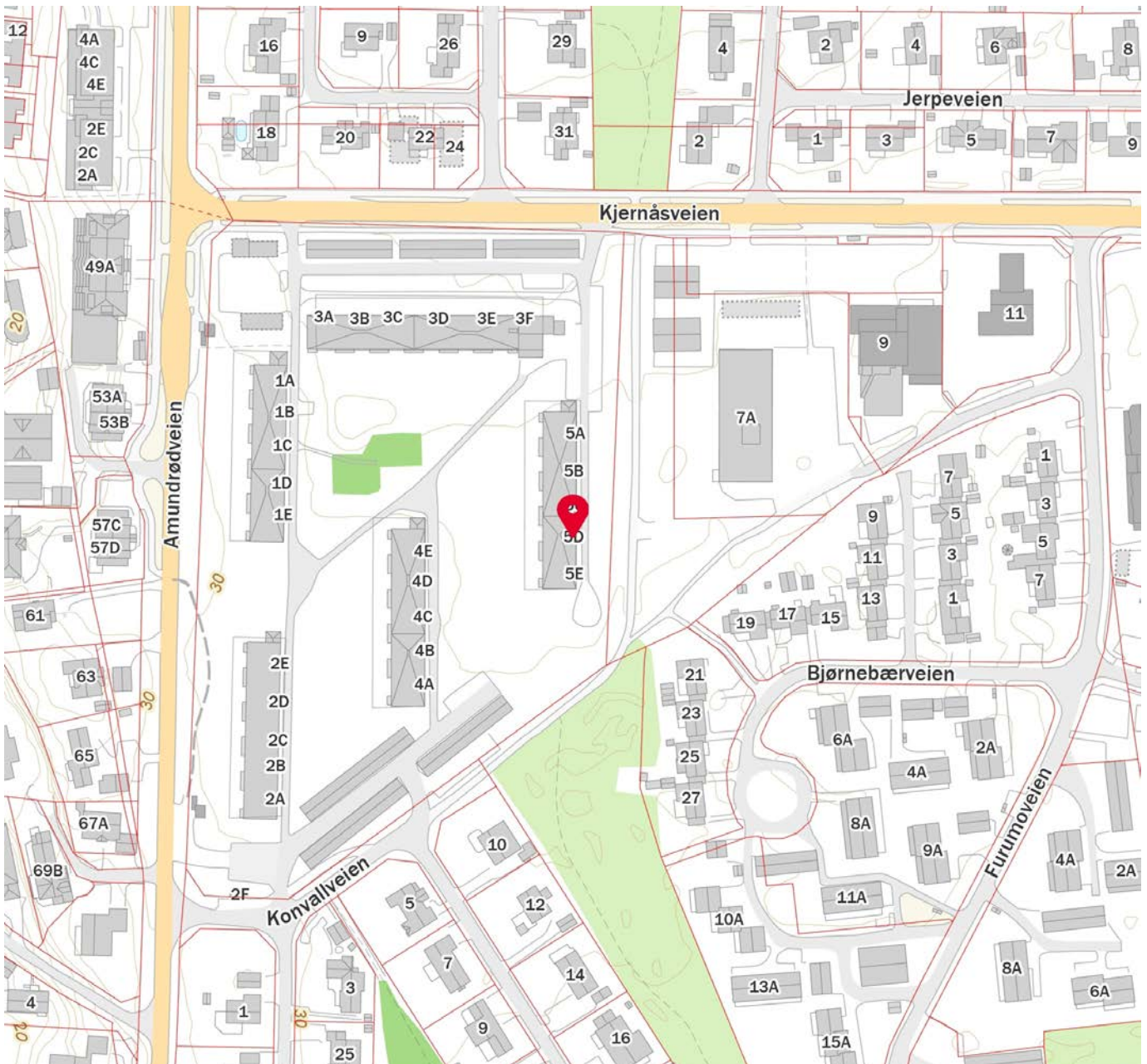
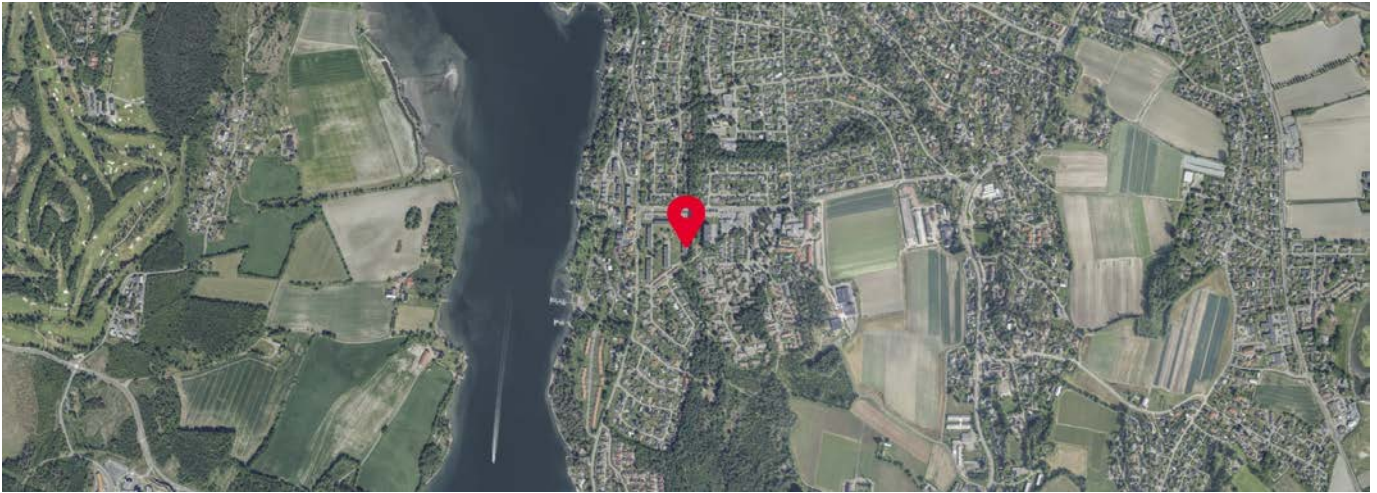
0%

58%

Vestskogen sentrum/Labakken
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Eiendomsmegler MNEF

André Norrøne Volla



Du finner meg hos: Aktiv Tønsberg

E-post: anv@aktiv.no

Telefon: 48 007 311

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

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

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

Carl O. Geving
Administrerende direktør





Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar
980 45 285



Anne Grethe
992 53 222



Thea
995 09 622



Renate
984 07 845



Nina
975 09 475



Johan
901 74 083



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kjernåsveien 5D
3142 VESTSKOGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: André Norrøne Volla**Telefon:** 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre