PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

FOSSEKALLVEIEN 1 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Tegninger

Ferdigattest

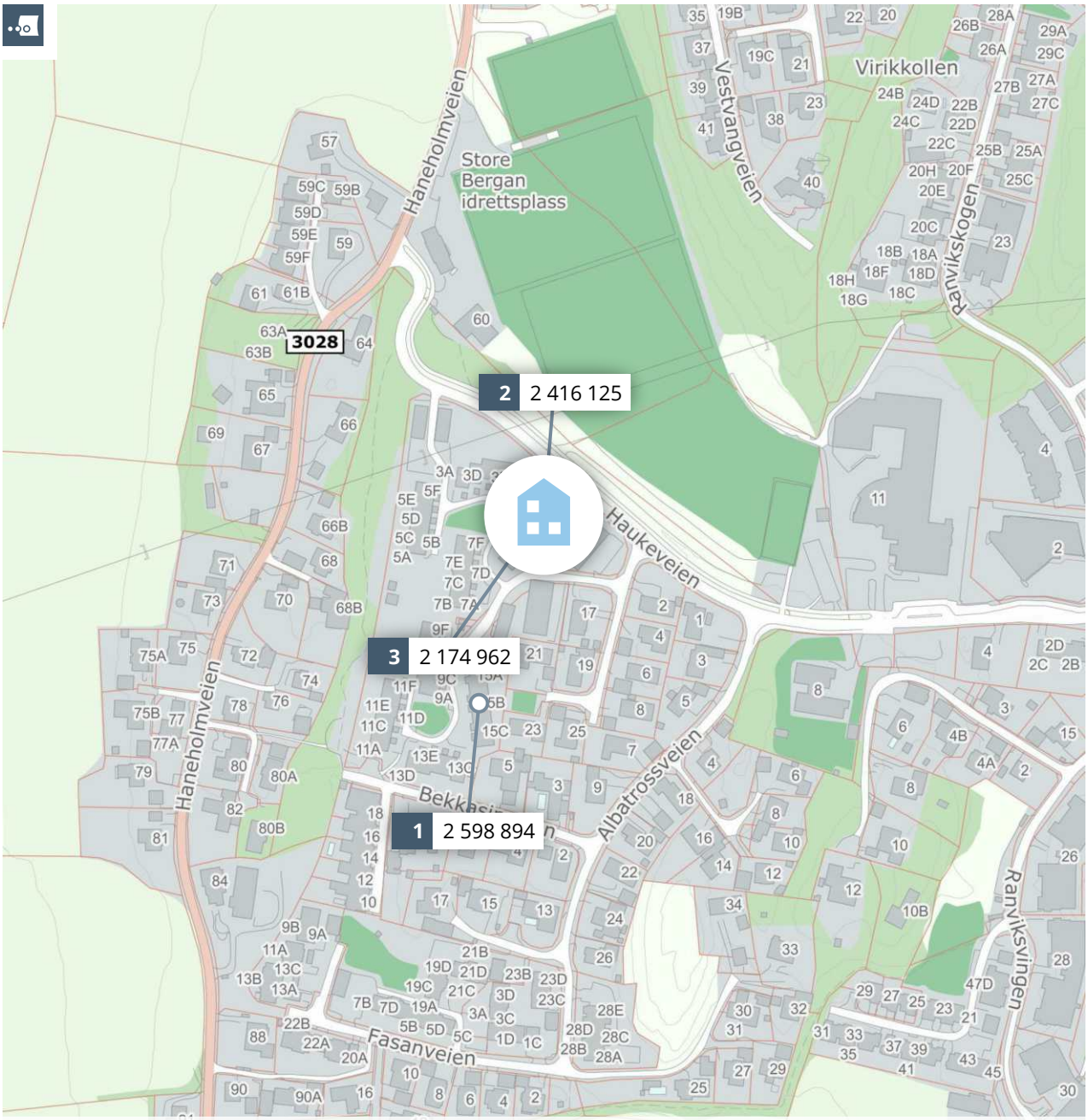
Eiendomskart

Ledningskart

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FOSSEKALLVEIEN 1 A

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 22.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Weronica Sandbæk.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fossekallveien 1 A, 3212 SANDEFJORD

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 123 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS VIRIKSKOGEN

Verdivurdert til

2 250 000

154 012	2 404 012	45 359
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	5 233
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fossekallveien 15 B 50 m² 1978 1. etg 1 sov	13.08.2025	2 440 000	**2 440 000**	158 894	2 598 894	**51 978**
2 Fossekallveien 1 A 55 m² 1978 1. etg 1 sov	28.06.2024	2 050 000	**2 250 000**	166 125	2 416 125	**43 930**
3 Fossekallveien 1 C 56 m² 1978 2. etg 1 sov	14.10.2024	1 990 000	**2 010 000**	164 962	2 174 962	**38 839**

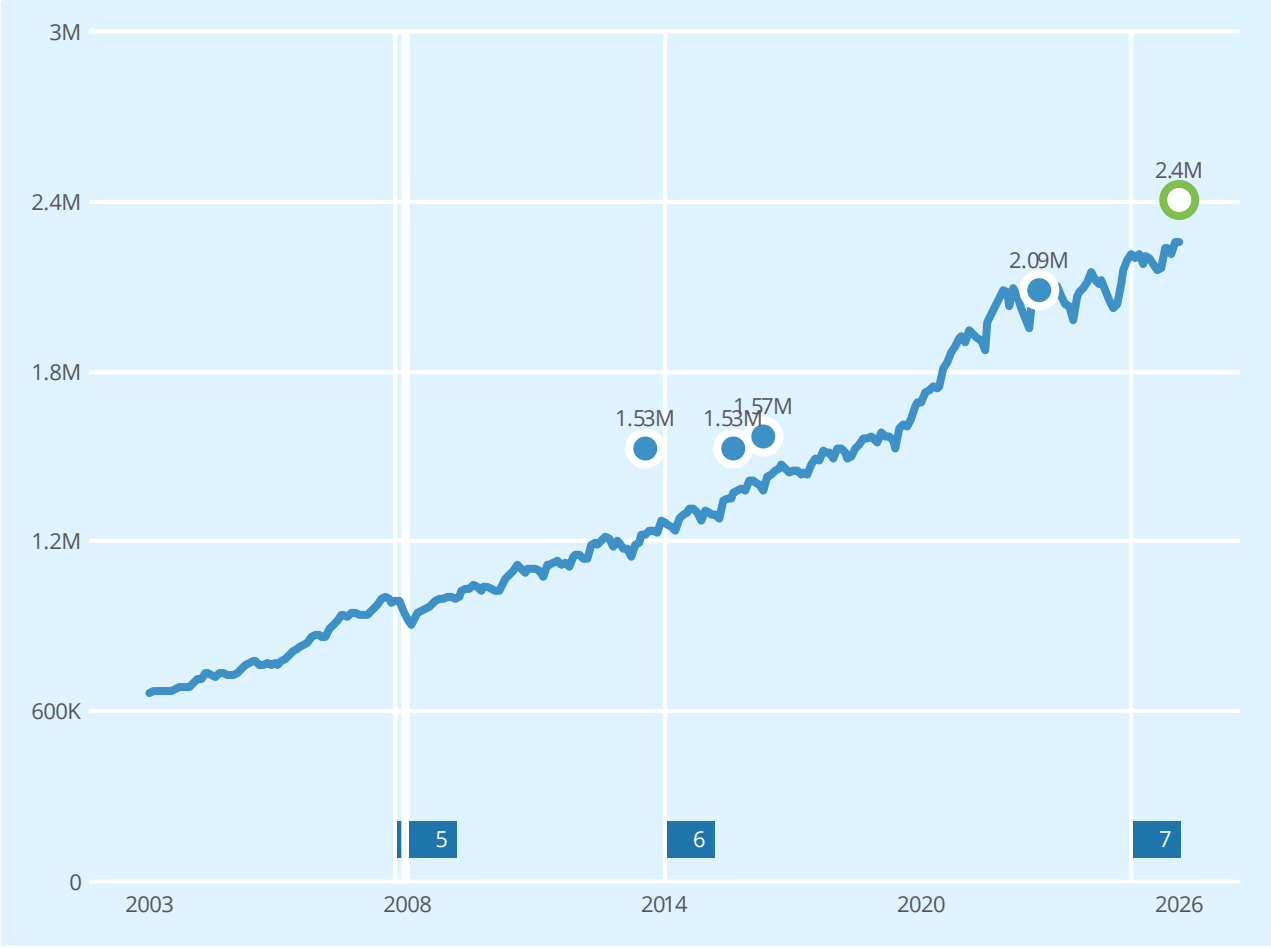
Lys og trivelig 2- roms leilighet i 2. etasje med 2 balkonger på Ranvik.
Leiligheten inneholder gang, soverom, bad/vaskerom, innebod og stue med utgang til balkongen mot vest.
Leiligheten ligger fint til i et hyggelig og rolig boligområde på Ranvik, syd for sentrum. I nærheten er det dagligvare, treningssenter, skoler, barnehager, idrettsanlegg og fine turområder.
Kort vei til flotte badeplasser som blant annet Granholmen. Barnevennlig område med lekeplass i borettslaget. Garasjeplass og godt med gjesteparkering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

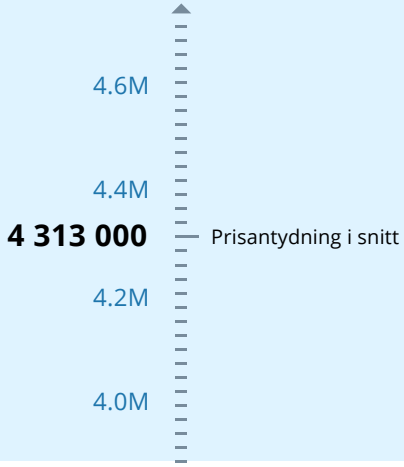


1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.02.2023	07.03.2023	31.03.2023	1 950 000	1 920 000	170 667	2 090 667
24.11.2016	01.12.2016	17.01.2017	1 450 000	1 400 000	172 408	1 572 408
23.04.2016	28.04.2016	17.06.2016	1 375 000	1 350 000	176 682	1 526 682
26.03.2014	11.04.2014	16.05.2014	1 350 000	1 350 000	176 531	1 526 531

Leiligheter til salgs i 3212 SANDEFJORD nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i 3212 SANDEFJORD siste 9 mnd

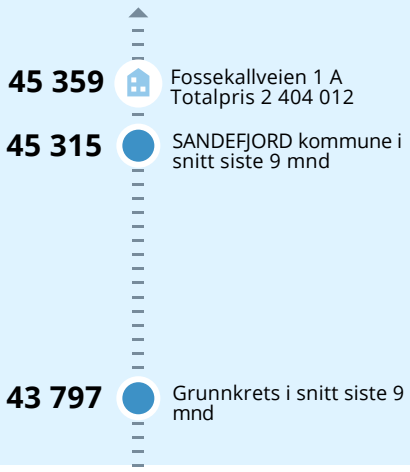
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fossekallveien 1 A , 3212 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 123, bnr. 36

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1794 **Eiendomsverdi ref nr:** BA3540

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 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 som er en del av ett borettslag.
Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 1978.
Leiligheten er en del av ett leilighetsbygg bestående av flere leiligheter med felles trappegang i bygget.
Det bør påregnes enkelte tiltak på boligen for å treffe dagens krav til standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass 2009/2012 og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2009.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Bygningen har malt balkongdører i tre fra 2021og brann- og lydklassifisert entrédør fra 2024.
Tradisjonell balkong/terrasse for byggets art og tid, utført med impregnert treverk på gulv og rekkverk av tre..
Treverket har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte mdf plater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er ikke noen form for tettesjikt på vegger i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er på yttervegg og vegg mot naboleilighet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er skru sikringer i sikringsskap.

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

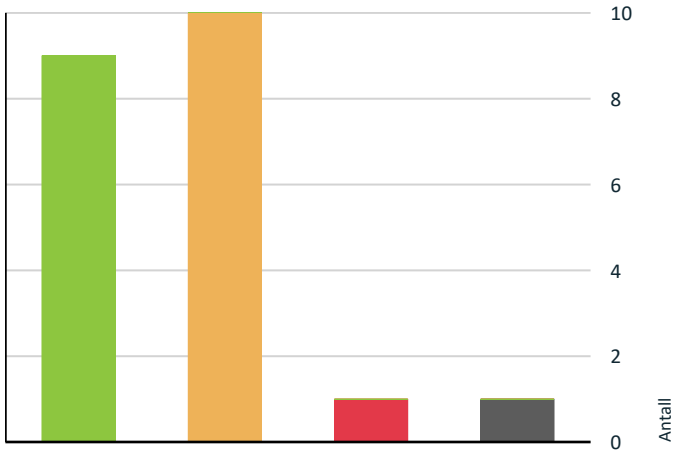
Garasje

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

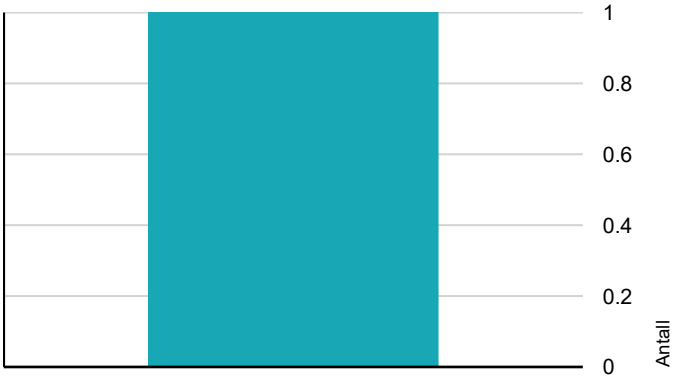
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Membran og tettesjikt på vegger Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist brudd i undertak av plast.
Manglende tilkomst til loftet gjør at vurderinger er gjort via loftsluke, det gjøres da spesifikt oppmerksomt på at det vil kunne være forhold som ikke er avdekket som kan kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Brudd i undertaket må tettes for å unngå fukt/vann på loft med tilhørende risiko for skade.
Det må påregnes en full gjennomgang av loftet for å avdekke eventuelle behov for tiltak.
Manglende kontroll vil kunne føre til at det kan være forhold som krever tiltak ikke blir avdekket med tilhørende risiko for skader.

Eier opplyser om at ansvaret for utbedring av forholdet ligger hos borettslaget.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass 2009/2012 og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2009.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdører i tre fra 2021og brann- og lydklassifisert entrédør fra 2024.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tradisjonell balkong/terrasse for byggets art og tid, utført med impregnert treverk på gulv og rekkverk av tre..
Treverket har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 26mm høydeforskjell gjennom rommet.
Avviket må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte mdf plater. Taket har panel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Plater på vegg er definert som ett uegnet materiale i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på vegger for å unngå skader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Ved en renovering er det viktig å påse at det etableres tilstrekkelig fall etter gjeldende krav.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Membran og tettesjikt på vegger

Beskrivelse

Det er ikke noen form for tettesjikt på vegger i rommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Selv om rommet ikke har synlige tegn på fuktskader, avviker løsningen med manglende membran på vegger fra kravet til membran i tråd med gjeldende forskrift.
Det må derfor påregnes å utbedre forholde for å lukke det påpekte avviket og for å unngå skader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat er for montering av baderomsplater på vegger for å oppnå krav til membran på våtsoner i ett våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilluft og elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være fare for dårlig luftskifte, økt luftfuktighet og utvikling av skader på bygningskonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er på yttervegg og vegg mot naboleilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er skru sikringer i sikringsskap.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilsyn er oppgitt av eier å være gjennomført 12.03.2026.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2008

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

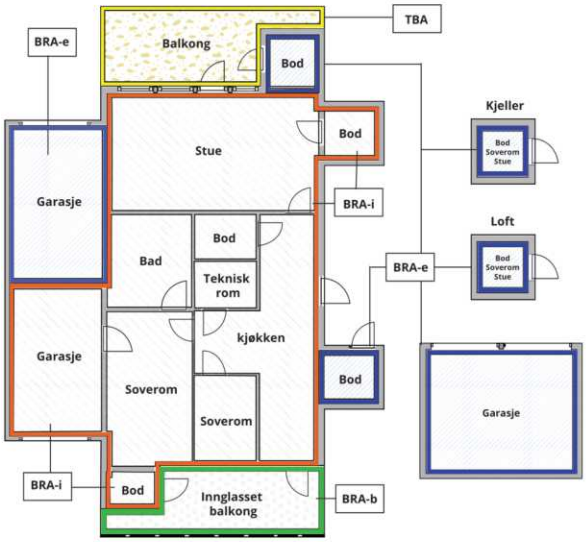
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		3		3	
2. Etasje	56	1		57	15
SUM	**56**	**4**			**15**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	
2. Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom, bod, gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Hanne Wroldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	123	36		0	19878 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fossekallveien 1 A

Hjemmelshaver
Virikskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VIRIKSKOGEN BORETTSLAG	952875868			Wroldsen Hanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt med kort avstand til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BA3540

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandefjord	Oppdragsnr.	33260031
Addresse	Fossekallveien 1 A		
Postnr.	3212	Sted	SANDEFJORD
Selgers navn	Hanne Wroldsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

17.3.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Utvendig forsikring gjennom borettslaget

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lede

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik måtte utbedres

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har hatt rotter i bod nede, men det har vært skadedyr firma innom å tettet hull og gjort endringer der slik at dette ikke skal skje igjen.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Varmtvannstanken må byttes da den er over 20 år gammel og ikke følger dagens standard

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Hanne Wroldsen*

Initialer selger:
H W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



INNKALLING 2025

Virikskogen Borettslag

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Store Bergan Arena

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Virikskogen Borettslag

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Store Bergan Arena

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker - ingen innkomne saker innen fristen

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlem til styret
- 6.3 Valg av varamedlem til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120 000,- godkjennes.

5. Andre saker - ingen innkomne saker innen fristen

6. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Bjørn Vidar Damgård

o - Styremedlem - Frederik Bastian Schoop

o - Styremedlem - Yvonne Astrup

o - Styremedlem - Camilla R M J Andersson

o - Styremedlem - Elin Therese Engh

x - Varamedlem - Linda Jacobsen

Valgkomiteens innstilling er basert på § 8-1 (2) i våre vedtekter, som beskriver at styreleder og styremedlemmer har en funksjonstid på to år, mens varamedlem velges for ett år.

6.1 Valg av leder

Yvonne Astrup har vært med i styret i flere år, og hadde i utgangspunktet ett år igjen av sin nåværende toårige styreperiode. Ettersom nåværende styreleder ikke ønsket gjenvalg, har Yvonne takket ja til å stille som kandidat til styreleder.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag:

Yvonne Astrup velges for 2 år.

6.2 Valg av medlem til styret

I utgangspunktet er ingen styremedlemmer på valg, men dersom Yvonne Astrup velges som styreleder må det velges en som erstatter hennes rolle som styremedlem.

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag:

Liv Evju velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Valgkomitéens forslag:

Sebastian Omdal velges for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av:

- Turid Stokkeland, 1 B
- Kathleen Storegraven, 9 F
- Ragnar Sten Bjerkseth, 11 B

Forslag til vedtak: Alle tre i Valgkomiteen har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 947 576**	**2 161 195**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	625 635	1 118 499
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-303 190	-332 118
B. Årets endring disponible midler	**322 445**	**786 381**
C. Disponible midler	**3 270 020**	**2 947 576**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 804 639	3 220 402
Kortsiktig gjeld	-534 618	-272 826
C. Disponible midler	**3 270 020**	**2 947 576**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Virikskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 978 588	3 862 286	3 988 051	4 022 986
Sum leieinntekt		**3 978 588**	**3 862 286**	**3 988 051**	**4 022 986**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**3 978 588**	**3 862 286**	**3 988 051**	**4 022 986**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	141 805	139 137	141 215	142 120
Styrehonorar	2	120 000	100 000	100 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		52 909	64 593	60 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	4	180 396	32 599	28 500	49 035
Kommunale avgifter/renovasjon		730 601	666 659	731 000	795 727
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	24 348	11 848	22 900	22 410
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 287	12 907	16 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	7	434 782	117 804	732 000	617 000
Revisjonshonorar		6 935	6 624	7 100	7 364
Forretningsførerhonorar		133 755	126 903	133 800	138 972
Andre honorar	8	26 614	14 163	12 500	16 286
Kontorkostnad		3 814	4 065	5 000	5 140
TV/bredbånd		494 892	494 892	494 892	494 892
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		83 320	88 009	30 000	40 000
Kontingent og gaver		22 850	31 579	22 700	22 700
Forsikring		277 763	265 513	281 052	308 671
Andre kostnader	9	21 975	22 574	49 457	38 250
Sum kostnad		**2 768 045**	**2 199 868**	**2 868 116**	**2 900 567**
Driftsresultat		**1 210 543**	**1 662 418**	**1 119 935**	**1 122 419**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		130 347	78 890	0	0
Rentekostnad		715 255	622 809	704 178	704 738
Netto finansposter		**584 908**	**543 919**	**704 178**	**704 738**
Årsresultat		**625 635**	**1 118 499**	**415 757**	**417 681**
Overført til/fra annen egenkapital		625 635	1 118 499	0	0
SUM OVERFØRINGER		**625 635**	**1 118 499**	**0**	**0**

Balanse 2024 Virikskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 168 865	1 168 865
Bygninger	3	12 070 435	12 070 435
Garasjer	3	4 000 000	4 000 000
Andre driftsmidler	3	723 252	723 252
Sum anleggsmidler		**17 962 552**	**17 962 552**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 222	84 700
Kostnader til avregning		48 077	33 867
Andre kortsiktige fordringer		6 209	1 976
Forskuddsbetalte kostnader		84 040	75 322
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 660 092	3 024 536
Sum omløpsmidler		**3 804 639**	**3 220 402**
SUM EIENDELER		**21 767 191**	**21 182 953**

Balanse 2024 Virikskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		**5 900**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 766 526	5 140 890
Sum opptjent egenkapital		**5 766 526**	**5 140 890**
Sum egenkapital	**10**	**5 772 426**	**5 146 790**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 841 547	12 144 737
Borettsinnskudd		3 618 600	3 618 600
Sum langsiktig gjeld		**15 460 147**	**15 763 337**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	6 122
Leverandørgjeld		454 096	117 281
Skyldig off. myndigheter		6 771	6 597
Påløpne renter		3 656	0
A konto til avregning		45 375	27 570
Annen kortsiktig gjeld		24 721	115 256
Sum kortsiktig gjeld		**534 618**	**272 826**
Sum gjeld		**15 994 765**	**16 036 163**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 767 191**	**21 182 953**
Pantstillelser	12	15 460 147	15 763 337

Sted:_____ Dato:_____

Bjørn Vidar Damgård
Styreleder

Frederik Bastian Schoop
Styremedlem

Elin Therese Engh
Styremedlem

Camilla R M J Andersson
Styremedlem

Yvonne Astrup
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Borettslaget består av 59 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 123, b.nr 36 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 19 878 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polise nr.561480

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm til el bil lading, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 023 536	2 079 945
3609 Leie parkering	243 600	243 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	494 892	494 892
3650 Innkrevde felleskostn. renter	694 596	608 954
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	415 764	328 695
3690 Leieinntekter vaktmester	106 200	106 200
Sum	**3 978 588**	**3 862 286**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	84 000	84 000
5120 Timelønn fra lønnssystemet	12 000	11 875
5150 Påløpne feriepenger	13 452	13 710
5400 Arbeidsgiveravgift	30 456	27 618
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	1 897	1 933
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	100 000
Sum	**261 805**	**239 137**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,22 %.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomt	Lekestativ	Parkeringsplass utvidelse	El-billader/infrast II
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 070 435	4 000 000	1 168 865	118 275	308 919	414 333
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 070 435	4 000 000	1 168 865	118 275	308 919	414 333
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	118 275	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 070 435	4 000 000	1 168 865	0	308 919	414 333
Anskaffelsesår :	1979	2008	1979	2012	2020	2020
Antatt levetid i år :				10		

	Traktor	Gressklipper	Frontlaster/snøfr	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	460 250	34 201	52 250	20 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	460 250	34 201	52 250	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	460 250	34 201	52 250	20 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2009	2002	2009	2009
Antatt levetid i år :	5	10	10	5

Festetomt. Tomtens areal er 19 896 kvm. G.nr 123, b.nr 36.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Vask av søppeldunker	18 696	1 704
6362 Skadedyrutryddelse	135 672	11 843
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 800	3 514
6392 Containerleie/tømming	11 574	10 543
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 653	4 996
Sum	**180 396**	**32 599**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	12 250	0
6420 Lisens Bevar HMS + hjemmeside	12 098	11 848
Sum	**24 348**	**11 848**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 306
6540 Inventar	1 400	3 453
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	806
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 811	953
6552 Driftsmateriell	3 477	3 590
6570 Arbeidstøy	599	799
Sum	**11 287**	**12 907**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 825	0
6602 Vedlikehold VVS	16 641	4 621
6603 Vedlikehold elektro	7 728	8 453
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	6 488
6641 Malerarbeider	42 263	11 876
6642 Snekkerarbeid	0	529
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	52 545
6648 Vedlikehold dører og porter	366 325	33 293
Sum	**434 782**	**117 804**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	4 625	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 254	14 163
6730 Teknisk honorar	3 735	0
Sum	**26 614**	**14 163**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 597	7 238
7719 Møter, div. styret	4 309	3 850
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 494	9 626
7770 Betalingskostnader	1 071	1 147
7773 Omkostninger innkreving	2 486	712
7790 Andre kostnader	1 017	0
7792 Øredifferanse	1	1
Sum	**21 975**	**22 574**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 900	0	5 900
Sum innskutt egenkapital	**5 900**	**0**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 140 890	625 636	5 766 526
Sum opptjent egenkapital	**5 140 890**	**625 636**	**5 766 526**
Sum egenkapital	**5 146 790**	**625 636**	**5 772 426**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**	**DNB Bank ASA**
Formål:			Refinansiering	
Lånenummer:	**16368283316**	**62728270220**	**62728068782**	**16368283308**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2009	2024
Rentesats:	5.65 %	6.00 %	6.45 %	5.65 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2036	10.04.2024	10.04.2024	30.03.2049
Opprinnelig lånebeløp:	5 585 262	6 590 000	10 759 156	6 530 624
Lånesaldo 01.01:	0	6 559 475	5 585 262	0
Avdrag i perioden:	181 080	6 559 475	5 585 262	93 260
Opptak i perioden:	5 585 262	0	0	6 530 624
Lånesaldo 31.12:	**5 404 182**	**0**	**0**	**6 437 364**
Saldo 5 år frem i tid:	3 582 430	0	0	5 707 167

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368283308	35	123 544	4 324 040
	24	88 055	2 113 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368283316	35	103 715	3 630 025
	24	73 923	1 774 152

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	11 841 547
Innskuddskapital	3 618 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 460 147**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 239 300**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 3 612 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for Virikskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Virikskogen Borettslag

Styreleder	Bjørn Vidar Damgård (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Frederik Bastian Schoop (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Yvonne Astrup (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Camilla R M J Andersson (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Elin Therese Engh (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Virikskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Virikskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: UXQPH-OFKOF-GD9IE-JKMIX-SDDQT-429SX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UXQPH-OFKOF-GD9IE-JKMIX-SDDQT-429SX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 16:36:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UXQPH-OFKOF-GD9IE-JKMIX-SDDQT-429SX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Virikskogen Borettslag

Styret ønsker med denne årsmeldingen å gi en oversikt over borettslagets aktiviteter og økonomiske situasjon for året som har gått. Årsmeldingen er ment å informere alle beboere om hva som har skjedd, og hva vi har jobbet med og planlagt for tiden fremover.

Vi ønsker å ta vare på våre felles verdier å formidle hvilke valg som bør prioriteres for at dette kan gjennomføres på en best mulig måte.

Vårt ansvar er å forvalte borettslagets felles anliggende, i samsvar med lovverket, borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen.

Styrets sammensetning:

Styreleder, Bjørn Vidar Rockabilly Damgård
Styremedlem, Camilla RMJ Andersson
Styremedlem, Yvonne Astrup
Styremedlem, Elin Therese Engh
Styremedlem, Fredrik Bastian Scoop
Varamedlem, Linda Jacobsen

Det har ikke vært noen endringer i styrets sammensetning siden forrige år.

Vi har holdt 9 møter og behandlet 45 saker med underpunkter.
Noen av disse sakene er store. Andre er av mindre karakter.

For å nevne noen:

- Skadedyr og Anticimex
- - Reforhandlet avtalen med Altibox/ Sandefjord bredbånd
- Byttet Forsikringsselskap
- Vannlekkasjer
- Byttet leverandør for El-bil lader
- Vedlikeholdsplan
- Branndører i 1 og 15
- Snøfangere 1 og 15
- Utstyr og vedlikehold
- Nye beboere

Økonomisk oversikt:

Regnskapet er lagt fram av Usbl.
Det er ikke så mye vi får endret på. Alle tjenester øker årlig og borettslaget trenger jevnlig oppgradering og vedlikehold.
Vi har en god økonomi som er viktig for kommende prosjekter.

Styret har fokus på å spare penger for å opparbeide egenkapital for fremtidige oppgraderinger. Det vil gjøre utslag på at felleskostnadene ikke økes mere enn nødvendig.
Husleien i år er økt med 2,5 %. (ca. halvparten av konsumprisindeks)

Vi i styret jobber for at økonomien skal gå fremover. Borettslaget har ikke noen store prosjekt akkurat nå, men det vil komme.

Aktiviteter og prosjekter:

Vi har hatt fokus på ulike aktiviteter og prosjekter.
Brannsikkerhet - HMS - El-bil ladere

- Oppgraderinger av dører i 1 og 15.

Det er gjort et stort arbeid for å få prisen ned og samtidig bytte alle på kort tid.
Det er nå gjennomført og vi er godt fornøyde med resultatet

Brannsikkerhet er viktig og derfor oppfordrer vi alle til å ikke lade el sparkesykkel på natta.

El-bil ladere er nå blitt flere og det fungerer bra når vi har en stabil leverandør.
Nye beboere og el-bil eiere kontakter og blir informert av Camilla.

Innen HMS, er det snøfangere som har vært den siste saken. Det er ønske om å montere over alle inngangsparti i nr. 1 og 15.
Snøen samler seg mellom takene og derfor ønsker vi permanent løsning.

Utfordringer:

- Vi har vært utsatt for skadedyr. (Mus)
  Styret har gjort ny avtale med Anticimex og jobber aktivt med tiltaksplan og å finne løsninger på disse problemene.
  Dette følges opp videre. Det kan også være at beboere uten gulv i uteboden må gjøre tiltak for nettopp å unngå skadedyr.
- Vi har bytta leverandør av elbil ladere da den forrige leverandøren ikke var tilgjengelig. Det er nå Torp elektro som har ansvar for disse.
  Det er en avtale vi er veldig fornøyd med.
- Vi har bytta forsikringsselskap for å få bedre dekning.
  Den er litt dyrere, men har bedre dekning og er allerede tatt i bruk.
- Det har vært flere vannskader siste året og det vil komme flere.
  Det er også Reforhandlet avtalen med Altibox/ Sandefjord bredbånd.

Fremtidsutsikter:

- Vi håper på lavere rente.
- Vi jobber med en plan på vedlikehold/ forbedringer av bygningene.
- HMS tiltak for å gjøre det tryggere for beboerne
- Hver enkelt andelseier er med på å gjøre -Virikskogen Borettslag til en trivelig plass å bo.
- Vi ser frem til et nytt år med spennende muligheter.

Takk.

Vi vil takke alle beboere for deres engasjement og samarbeid i løpet av året.
Vi vil også takke for hjelpen til dere som trofast stiller opp og tar i et tak for fellesskapet når det er behov for det.

Sammen kan vi fortsette å gjøre borettslaget vårt til et trivelig sted.

Hilsen Styret
Virikskogen Borettslag

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Virikskogen Borettslag

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Store Bergan Arena

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Virikskogen Borettslag

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Store Bergan Arena

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Virikskogen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Ved bruk av registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må denne fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtekstendring styresammensetting

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret (*)

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 150 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtekstendring styresammensetting

Styret ønsker å ha en mer fleksibel tekst på antall medlemmer i styret. Vi ønsker at styret selv kan bestemme antall medlemmer innenfor et visst gitt antall, sett ut i fra behovet til styret.

Nåværende tekst i vedtektene:

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Ønsket endring til følgende tekst:

> 8. Styret og dets vedtak
> 8-1 Styret
> (1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og minst to til fire andre styremedlemmer.
> Styret kan i tillegg ha ett eller flere varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning.

Denne endring gir styret mer fleksibilitet og spillerom. Endringen ønskes på bakgrunn av erfaring de siste årene med ujevn arbeidsfordeling innad.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget til vedteksendring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Yvonne Astrup, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Camilla R M J Andersson, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elin Therese Engh, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Liv Evju, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Roger Brekke Bogen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Sebastian Omdal, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret (*)

Styreleder Yvonne Astrup 15 C 1 Ikke på valg

Styremedlem Camilla R. M. J. Andersson 7 A 2 Foreslås gjenvalgt

Styremedlem Sebastian Omdal 1 A 2 Ny (**)

Styremedlem Kari Z. Larsen Markussen 9 E 2 Ny

Styremedlem *** Ikke kandidat i år *** -- -- --

Varamedlem Synne Falch 1 C 1 Ny

(*) Valgkomiteen har i sin innstilling forutsatt at styrets forslag til vedtektsendring får minimum 2/3 flertall på Generalforsamlingen, og blir vedtatt.

Forslaget innebærer følgende sammensetning av styret, jfr. § 8-1 (1) i vedtektene:
- Skal ha styreleder
- Skal i tillegg ha 2 til 4 styremedlemmer
- Kan ha ett eller flere varamedlemmer

Ifølge vedtektenes § 8-1 (2) har styreleder og styremedlemmer en funksjonstid på to år, mens varamedlem velges for ett år – og alle kan gjenvelges.

(**) Sebastian Omdal ble på Generalforsamlingen i april 2025 valgt inn i styret som varamedlem, og har altså nå sagt ja til å velges som nytt fast styremedlem.

Styrets innstilling: Styrets innstiller på at forslaget godkjennes.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Synne Falch 1 C

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget godkjennes.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat.

6.4 Valg av valgkomite

- Turid Stokkeland, 1 B
- Kathleen Storegraven, 9 F
- Ragnar Sten Bjerkseth, 11 B

Styrets innstilling: Styret innstilles på at forslaget godkjennes.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 270 020**	**2 947 576**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	736 073	625 635
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-457 668	-303 190
B. Årets endring disponible midler	**278 405**	**322 445**
C. Disponible midler	**3 548 425**	**3 270 020**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 767 869	3 804 639
Kortsiktig gjeld	-219 443	-534 618
C. Disponible midler	**3 548 425**	**3 270 020**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Virikskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 024 727	3 978 588	4 022 986	4 058 631
Sum leieinntekt		**4 024 727**	**3 978 588**	**4 022 986**	**4 058 631**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	20 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**20 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 044 727**	**3 978 588**	**4 022 986**	**4 058 631**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	162 146	141 805	142 120	188 154
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		62 049	52 909	65 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	30 838	180 396	49 035	41 000
Kommunale avgifter/renovasjon		789 611	730 601	795 727	802 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	60 829	24 348	22 410	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	62 906	11 287	17 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	428 855	434 782	617 000	504 500
Revisjonshonorar		7 616	6 935	7 364	7 550
Forretningsførerhonorar		138 972	133 755	138 972	145 400
Andre honorar	9	22 025	26 614	16 286	18 450
Kontorkostnad		1 945	3 814	5 140	5 000
TV/bredbånd		478 254	494 892	494 892	473 652
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		86 838	83 320	40 000	80 315
Kontingent og gaver		26 770	22 850	22 700	28 950
Forsikring		296 220	277 763	308 671	393 559
Andre kostnader	10	15 680	21 975	38 250	18 250
Sum kostnad		**2 791 555**	**2 768 045**	**2 900 567**	**2 963 780**
Driftsresultat		**1 253 172**	**1 210 543**	**1 122 419**	**1 094 851**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		123 649	130 347	0	0
Rentekostnad		640 748	715 255	704 738	604 720
Netto finansposter		**517 099**	**584 908**	**704 738**	**604 720**
Årsresultat		**736 073**	**625 635**	**417 681**	**490 131**
Overført til/fra annen egenkapital		736 073	625 635	0	0
SUM OVERFØRINGER		**736 073**	**625 635**	**0**	**0**

Balanse 2025 Virikskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 168 865	1 168 865
Bygninger	4	12 070 435	12 070 435
Garasjer	4	4 000 000	4 000 000
Andre driftsmidler	4	723 252	723 252
Sum anleggsmidler		**17 962 552**	**17 962 552**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		12 831	6 222
Kostnader til avregning		82 518	48 077
Andre kortsiktige fordringer		7 066	6 209
Forskuddsbetalte kostnader		139 068	84 040
Innestående konsernkonto og bank		3 526 386	3 660 092
Sum omløpsmidler		**3 767 869**	**3 804 639**
SUM EIENDELER		**21 730 420**	**21 767 191**

Balanse 2025 Virikskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		**5 900**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 502 599	5 766 526
Sum opptjent egenkapital		**6 502 599**	**5 766 526**
Sum egenkapital	**11**	**6 508 499**	**5 772 426**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	11 383 878	11 841 547
Borettsinnskudd		3 618 600	3 618 600
Sum langsiktig gjeld		**15 002 478**	**15 460 147**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 847	0
Leverandørgjeld		93 930	454 096
Skyldig off. myndigheter		14 864	6 771
Påløpne renter		3 212	3 656
A konto til avregning		67 850	45 375
Annen kortsiktig gjeld		27 740	24 721
Sum kortsiktig gjeld		**219 443**	**534 618**
Sum gjeld		**15 221 922**	**15 994 765**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 730 420**	**21 767 191**
Pantstillelser	13	15 002 478	15 460 147

Sted:_____ Dato:_____

Yvonne Astrup
Styreleder

Roger Brekke Bogen
Styremedlem

Liv Evju
Styremedlem

Camilla R M J Andersson
Styremedlem

Elin Therese Engh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm til el bil lading, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 064 084	2 023 536
3609 Leie parkering	256 500	243 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	494 892	494 892
3650 Innkrevde felleskostn. renter	637 800	694 596
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	465 251	415 764
3690 Leieinntekter vaktmester	106 200	106 200
Sum	**4 024 727**	**3 978 588**

Note 2 - Tilskudd

Tilskuddet gjelder Nabofond fra Sørmegleren.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	84 000	84 000
5120 Timelønn fra lønnssystemet	12 225	12 000
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	15 000	0
5150 Påløpne feriepenger	15 730	13 452
5400 Arbeidsgiveravgift	32 603	30 456
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 218	1 897
5635 Yrkesskadeforsikring	370	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	**282 146**	**261 805**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomt	Lekestativ	Parkeringsplass utvidelse	El-billader/infrast II
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 070 435	4 000 000	1 168 865	118 275	308 919	414 333
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 070 435	4 000 000	1 168 865	118 275	308 919	414 333
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	118 275	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 070 435	4 000 000	1 168 865	0	308 919	414 333
Anskaffelsesår :	1979	2008	1979	2012	2020	2020
Antatt levetid i år :				10		

	Traktor	Gressklipper	Frontlaster/snøfr	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	460 250	34 201	52 250	20 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	460 250	34 201	52 250	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	460 250	34 201	52 250	20 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2009	2002	2009	2009
Antatt levetid i år :	5	10	10	5

Borettslaget består av 59 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 123, b.nr 36 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 19 895 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Fremtind polisenr 32931883.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Vask av søppeldunker	388	18 696
6362 Skadedyrutryddelse	3 268	135 672
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 166	8 800
6392 Containerleie/tømming	14 807	11 574
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 209	5 653
Sum	**30 838**	**180 396**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	12 250
6420 Lisens Bevar HMS, hjemmeside,vedl.hold, domene	60 829	12 098
Sum	**60 829**	**24 348**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	52 812	0
6525 IT utstyr	8 535	0
6540 Inventar	0	1 400
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 811
6552 Driftsmateriell	0	3 477
6570 Arbeidstøy	0	599
6581 Programvare	1 559	0
Sum	**62 906**	**11 287**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	1 825
6602 Vedlikehold VVS	38 265	16 641
6603 Vedlikehold elektro	20 975	7 728
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 039	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	440	0
6630 Egenandel forsikring	8 000	0
6641 Malerarbeider	9 056	42 263
6642 Snekkerarbeid	16 334	0
6648 Vedlikehold dører og porter	313 812	366 325
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	20 935	0
Sum	**428 855**	**434 782**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	0	4 625
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 105	18 254
6730 Teknisk honorar	1 920	3 735
Sum	**22 025**	**26 614**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 205	6 597
7719 Møter, div. styret	2 897	4 309
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 522	6 494
7770 Betalingskostnader	1 586	1 071
7773 Omkostninger innkreving	2 471	2 486
7790 Andre kostnader	0	1 017
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	**15 680**	**21 975**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 900	0	5 900
Sum innskutt egenkapital	**5 900**	**0**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 766 526	736 073	6 502 599
Sum opptjent egenkapital	**5 766 526**	**736 073**	**6 502 599**
Sum egenkapital	**5 772 426**	**736 073**	**6 508 499**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16368283308**	**16368283316**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	5.15 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	6 530 624	5 585 262
Lånesaldo 01.01:	6 437 364	5 404 182
Avdrag i perioden:	131 780	325 888
Lånesaldo 31.12:	**6 305 584**	**5 078 295**
Saldo 5 år frem i tid:	5 489 466	3 119 041

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368283308	35	121 015	4 235 525
	24	86 253	2 070 072
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368283316	35	97 461	3 411 135
	24	69 465	1 667 160

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	11 383 878
Innskuddskapital	3 618 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 002 478**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 239 300**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 3 612 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver . Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for Virikskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Virikskogen Borettslag

Styreleder	Yvonne Astrup (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Camilla R M J Andersson (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Liv Evju (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Elin Therese Engh (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Roger Brekke Bogen (sign.)	16.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Virikskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Virikskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: S0AAE-G93S5-XGMOY-BDKKT-GYH66-29PJ8

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S0AAE-G93S5-XGMOY-BDKKT-GYH66-29PJ8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-24 12:35:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: S0AAE-G93S5-XGMOY-BDKKT-GYH66-29PJ8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Virikskogen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Yvonne Astrup
Styremedlem, Camilla R M J Andersson
Styremedlem, Elin Therese Engh
Styremedlem, Liv Evju
Styremedlem, Roger Brekke Bogen
Varamedlem, Sebastian Omdal

Styret i Virikskogen Borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Virikskogen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Virikskogen Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 952875868

Virikskogen Borettslag består av 59 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Virikskogen Borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 32931883. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Virikskogen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmelding 2025-26

Styret har også dette året hatt nok å pusle med.

Vår 2025 begynte vi arbeidet med å innføre vedlikeholdsplan, etter sterk anbefaling av Usbl. Her lagde vi oss mye jobb, men det er et veldig viktig arbeid. Vi gikk nøye gjennom hele bygningsmassen sammen med fagfolk. Det kommer til å måtte utføres små og store prosjekter fremover. Det var vi forberedt på, det er et stort borettslag med mange enheter, og stadig noe som må vedlikeholdes. Det første som skal gjøres denne våren er å spyle rørene i borettslaget.

Elsjekk i garasjer og fellesoppganger er en del av vedlikeholdsplanen – vi hadde befaring og innhentet tre ulike tilbud. Dessverre kom det opp en hel del feil og mangler når sjekken ble gjennomført. Heldigvis kunne Trond og Pec Elektro hjelpe oss med å få ordnet opp i det meste. Vi har måtte fokusere på TG 2 og 3, og har flere ting å ordne opp i når det gjelder det elektriske. Elsikkerhet er viktig. Denne sjekken, manglene og etterarbeidet har ingenting med opplegget for elbillading å gjøre.

Mus og rotter – bodene i 1 og 15. Til tross for flere tiltak og arbeid gjentatte ganger, fikk vi fortsatt tilbakemeldinger om utfordringer rundt dette. For å bli kvitt mus og rotteproblemet i 1 og 15 skjønte vi at gulvene i utebodene måtte tettes. Vi hadde befaring i bodene, og tettearbeid ble utført. Vi har jobbet med å informere beboere om hva som ikke bør oppbevares i bodene.

Stormen Amy var heldigvis nokså snill med oss i oktober, det endte med tre løse takstein og dermed en forsikringssak.

Vannlekkasjer har vi hatt mange av dette året. Det dukket opp den ene lekkasjen etter den andre, og det ble mye jobb og styr for flere av beboerne. Noen av lekkasjene kom fra varmtvannstanker, og styret besluttet å gjøre en kartlegging av tanker i nr. 1 og 15, og det viste seg at det er flere som bør bytte ut sine tanker. Alle tanker over 15 år bør byttes ut, det bør settes inn ny bryter og en vannstopper. Det er veldig kjedelig når det begynner å lekke fra 2.etasje. Dette arbeidet informer vi mer om på beboermøtet.

Stein ble ansatt som ekstra vaktmester, og miljøboden ble endelig ren og fin! Vi har kjøpt ny stor gressklipper, og traktoren hadde en punktering og fikk nytt dekk. Vi har fått en ny brøytevikar som heter Stian. Alle garasjeportene ble vasket, og en hel del meldinger om åpne garasjeporter har blitt sendt ut. Også påminnelser om å klippe hekker og gressplener har vi jobbet med.

Vi organiserte asfaltering av gårdsplasser. I tillegg opplevde vi innbrudd i noen boder og forsøk på innbrudd i redskapsboden. Vi jobbet med å få fjernet et viltkamera som filmet våre beboere fra en enebolig i nærheten (søppelstativ), og vi samarbeidet godt med politiet i begge sakene.

Seriekoblet brannvarslingssystem i 1 og 15. Vi er opptatt av sikkerhet og trygge boliger, og ønsket et seriekoblet opplegg i nr. 1 og 15, der man bor ekstra tett. Vi skal koble opp anlegget i løpet av våren.

Etterarbeid med branndørene og utbedring av feil. Det dukket brått opp problemer med de nye branndørene i 1 og 15. Det viste seg at håndtakene ikke var montert riktig. Det er slikt man tar for gitt når et arbeid bestilles, men fortsatt dukker det opp problemer med dørene.

Vi fikk et nabovarsel om bygging av nytt hus Haneholmveien, rett over rekke nr. 11. Der har vi vært på befaring, og hadde ingen innvendinger. Vi følger også opp arbeidet og planene om gang- og sykkelstien.

Det ble solgt 6 andeler i Virikskogen i 2025, og vi fikk mange nye naboer. Det har blitt installert 5 elbilladere i løpet av året.

Fremover har vi på planen å sikre at alle beboere har brukbare brannslukkingsapparater, måle radonnivå i boligene og oppgradere lekeplassen for pengene vi vant fra Sørmeglerens nabofond. Ventilasjonsanlegget trenger å sjekkes, dugnad skal organiseres, container skal bestilles og mange andre små og store saker dukker opp. Kubbmesterskapet ble avlyst, men kanskje en sensommerfest hadde vært hyggelig?

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Virikskogen Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Store Bergan Arena.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Milena Restrepo-Torgersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Milena Restrepo-Torgersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Larsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: ~~29~~ 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 150.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Vedtekstendring styresammensetting

Styret ønsker å ha en mer fleksibel tekst på antall medlemmer i styret. Vi ønsker at styret selv kan bestemme antall medlemmer innenfor et visst gitt antall, sett ut i fra behovet til styret.

Nåværende tekst i vedtektene:

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

Ønsket endring til følgende tekst:

> 8. Styret og dets vedtak
> 8-1 Styret
> (1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og minst to til fire andre styremedlemmer.
> Styret kan i tillegg ha ett eller flere varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning.

Denne endring gir styret mer fleksibilitet og spillerom. Endringen ønskes på bakgrunn av erfaring de siste årene med ujevn arbeidsfordeling innad.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 26

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemme: 2

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret (*)

Styreleder Yvonne Astrup 15 C 1 Ikke på valg

Styremedlem Camilla R. M. J. Andersson 7 A 2 Foreslås gjenvalgt Godkjent

Styremedlem Sebastian Omdal 1 A 2 Ny (**) Godkjent.

Styremedlem Kari Z. Larsen Markussen 9 E 2 Ny Godkjent.

Styremedlem *** Ikke kandidat i år *** -- -- --

Varamedlem Synne Falch 1 C 1 Ny Godkjent.

(*) Valgkomiteen har i sin innstilling forutsatt at styrets forslag til vedtektsendring får minimum 2/3 flertall på Generalforsamlingen, og blir vedtatt.

Forslaget innebærer følgende sammensetning av styret, jfr. § 8-1 (1) i vedtektene:
- Skal ha styreleder
- Skal i tillegg ha 2 til 4 styremedlemmer
- Kan ha ett eller flere varamedlemmer

Ifølge vedtektenes § 8-1 (2) har styreleder og styremedlemmer en funksjonstid på to år, mens varamedlem velges for ett år – og alle kan gjenvelges.

(**) Sebastian Omdal ble på Generalforsamlingen i april 2025 valgt inn i styret som varamedlem, og har altså nå sagt ja til å velges som nytt fast styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Camilla R.M.J. Andersson for 2 år.
Valgt ble: Sebastian Omdal for 2 år.
Valgt ble: ~~Lars~~ Kari Z. Larsen Markussen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Synne Falch 1 C

Vedtak:
Valgt ble: Synne Falch for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat.

6.4 Valg av valgkomite

- Turid Stokkeland, 1 B
- Kathleen Storegraven, 9 F
- Ragnar Sten Bjerkseth, 11 B

Vedtak:
Valgt ble: Godkjent.

Mikkel Rostrup-Jørgesen
Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Virikskogen Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Store Bergan Arena.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Hgvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Hgvik,

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Johannessen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: –

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent, men må sendes fysisk ut neste år.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 120000,- ble godkjent.

5. Andre saker - ingen innkomne saker innen fristen

Vedtak:

6. Valg

6.1 Valg av leder

Yvonne Astrup har vært med i styret i flere år, og hadde i utgangspunktet ett år igjen av sin nåværende toårige styreperiode. Ettersom nåværende styreleder ikke ønsket gjenvalg, har Yvonne takket ja til å stille som kandidat til styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Yvonne Astrup for 2 år.

6.2 Valg av medlem til styret

I utgangspunktet er ingen styremedlemmer på valg, men dersom Yvonne Astrup velges som styreleder må det velges en som erstatter hennes rolle som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Liv Evju for 2 år.
Roger Brekke Bogen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sebastian Omdal for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: —

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av:

- Turid Stokkeland, 1 B
- Kathleen Storegraven, 9 F
- Ragnar Sten Bjerkseth, 11 B

Vedtak:
Valgt ble: Turid Stokkeland
Kathleen Storegraven
Ragnar Sten Bjerkseth

Møteleder

Protokollvitne

Vedtekter

for **Virikskogen** borettslag org nr 00952875868.

tilknyttet
Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.03.1978, endret den 25.03.2004, 24.04.2013, 09.04.2015, 27.04.2022, 26.04.2023. Sist endret 15.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Virikskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridisk person rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Særskilt vedlikeholdsansvar for bygningsdeler og tilleggskonstruksjoner som - etter forutgående søknad og godkjenning fra styret - er endret og/eller tilført etter at bygningene opprinnelig ble oppført. Dette gjelder:

(a) Andelseierne i nr. 3, 5, 7, 9, 11 og 13:
Platting/veranda med delevegger og trapp mot hage, samt anlagt hekk og steinsetting/plen/hageflekk utenfor egen andel
Trapp/frokostveranda og ikke-originale delevegger foran inngangsparti
Steinsetting og/eller asfaltering utenfor eget inngangsparti
Kjellervinduer som er endret i forhold til original størrelse, vindu på toalett i 1. etasje, takvinduer på baderom i 2. etasje og takvinduer i loftsetasje
Luftebalkong utenfor soverom/bad i 2. etasje
Utvidet gulv-/stueareal med bærende konstruksjoner og isolering, som følge av at kortveggen (inkl. vinduer og verandadør) er flyttet ut i flukt med ytterveggen fra kjøkkenet

(b) Andelseierne i nr. 1 og 15:
1. etasje (mot vest): Platting/veranda med delevegger og trapp mot hage, samt anlagt hekk og steinsetting/plen/hageflekk utenfor egen andel. Boder som er omgjort til oppholdsrom.
1. etasje (mot øst): Platting/veranda med delevegger og utgangsdør/trapp mot hage, samt anlagt hekk og steinsetting/plen/hageflekk utenfor egen andel.
2. etasje (mot øst): Veranda/balkong

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(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 sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og minst to til fire andre styremedlemmer.
Styret kan i tillegg ha ett eller flere varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
4. åta 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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 framtredende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, 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.

Virikskogen Borettslag – Ordensregler for et godt naboskap

Andelseiere i Virikskogen Borettslag plikter å rette seg etter borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.

Klager og eventuelle forslag hva angår drift skal rettes til styret skriftlig.

Aktiviteter og støynivå

Beboere i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboere i tilstøtende boliger skriftlig og i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Mandag –Fredag klokken 07.00-20.00
- Lørdag- Søndag klokken 10.00-18.00

Bruk og vedlikehold av boligen

Hold hus og uteplass ryddig og presentabel.

Styret kan bestemme at visse deler av løpende vedlikehold på hver enkelt andel skal utføres av hver enkelt andelseier (for eksempel maling av yttervegger). Andelseiere som av ulike årsaker ikke har praktisk mulighet til å selv utføre jobben, må selv skaffe hjelp til dette. Hvis arbeidet ikke blir utført innen satt tidsfrist, kan styret sørge for at arbeidet blir utført. Borettslaget legger da ut for kostnadene, men krever dette inn fra den aktuelle andelseier.

For flemannsboliger:

Felles inngangsdør skal være låst hele døgnet. Utelys og lys i gangen skal alltid lyse om natten.

Det er ikke lov å oppbevare private gjenstander som møbler eller frysebokser i fellesinngang. Elforbruket for dette belastes fellesskapet.

Det er kun tillatt å riste eller banke tøy/tepper fra bakkenivå.

Alle beboere i samme inngang har plikt til å være med i turnus for trappevask. Hver enkelt beboer har også ansvar for å ta en ekstra trappevask, hvis man forårsaket at det trengs.

For å unngå at verandaer og balkonger siger, blir skjeve og/eller får unødvendige råteskader, skal det måkes snø om vinteren, samt spyles/vaskes en gang i løpet av sommerhalvåret. Dette etter avtale med nabo i underetasjen.

Fellesarealer - Med fellesarealer menes i utgangspunktet alle områder utenfor husvegg, felles inngang og trappegang til flermannsbolig.

Private gjenstander og utstyr er det ikke tillatt å lagre på fellesområder/arealer. Boden eller garasjen skal benyttes til slik lagring.

Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til, før iverksetting.

Endring ved rivning /nybygg av verandaer skal søkes styret om godkjenning før iverksetting. Plantegning med mål må foreligge.

Gjeldende fargekoder for utvendig maling skal følges

Vi ønsker å verne om så lik fasade og helhetsinntrykk i Borettslaget som mulig.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i bånd i boligselskapet under forutsetning av at eier viser hensyn og at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Dyrets eier er ansvarlig for å erstatte evt. skader.

Kjøring og parkering, garasje

Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal alltid være ivaretatt på fellesarealet.

Kjøretøy skal parkeres i garasjen eller på gjesteparkeringsplassene, eventuelt på gårdsplassen foran inngangsdøra (gjelder rekkehusleilighetene). Vi har sikkerheten i høysetet, og hastigheten skal være svært lav inne i boligområdet.

Det er tillatt å fremleie egen leiet garasje, men bare til en leietaker som selv er andelseier/beboer i borettslaget. Styret skal informeres om slik fremleie før kontrakt kan inngås. Fremleieforholdet opphører når utleier selger sin andel i borettslaget.

Det er ikke tillatt å montere «faste installasjoner» som medfører at det ikke lenger er plass til bil i garasjen.

Garasjene har vanlige stikkontakter som er dimensjonert for motorvarmer og vanlige elektriske håndverktøy. I disse er det ikke lov å lade el/hybrid biler eller for eksempel frysebokser da denne elforbruket belastes felleskapet.

Garasjene har i tillegg montert egen stikkontakt som er dimensjonert for ladning av el/hybridbil. Laderobot må bekostes av den enkelte andelseier.

Andelseiere som har eller kjøper el/hybridbil skal kontakte styret for bestilling av laderobot. Ladning av el/hybridbil skal ikke foregå på andre steder enn i garasjene. Dette er ekstremt viktig, med tanke på brannsikkerhet.

Forbruk for ladning vill bli fakturert den enkelte andelseier.

Nye andelseiere får levert bestillingskjema til laderobot ved innflytting.

HMS

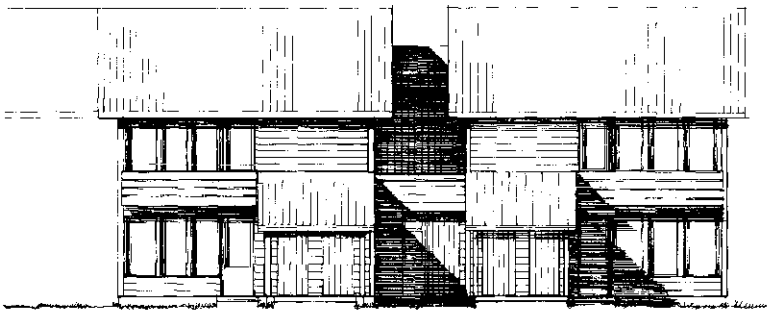
Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut, slik at det blir bedre plass. Store kolli skal andelseier selv frakte til avfall stasjon. (Kastet Sandefjord/ Grinda Larvik)

Hageavfall fjernes av den enkelte andelseier til kommunens miljø stasjon.

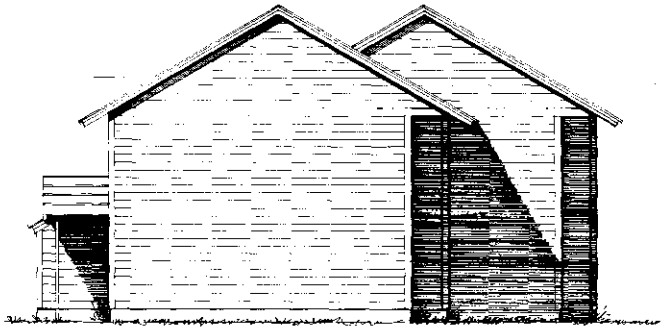
Dugnad

Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til stede på dugnader.

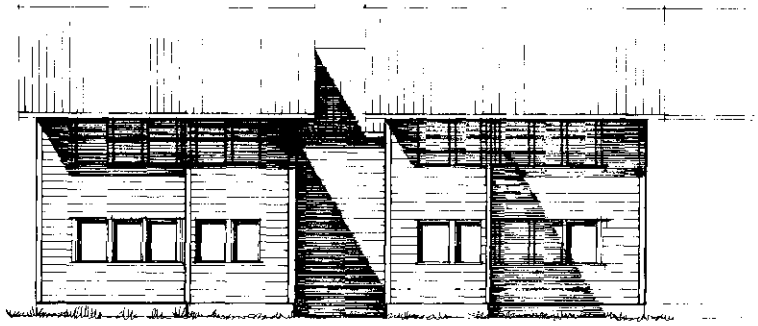
Hilsen styret 10 juni 2020.



FASADE, FRONT



FASADE, GAVL

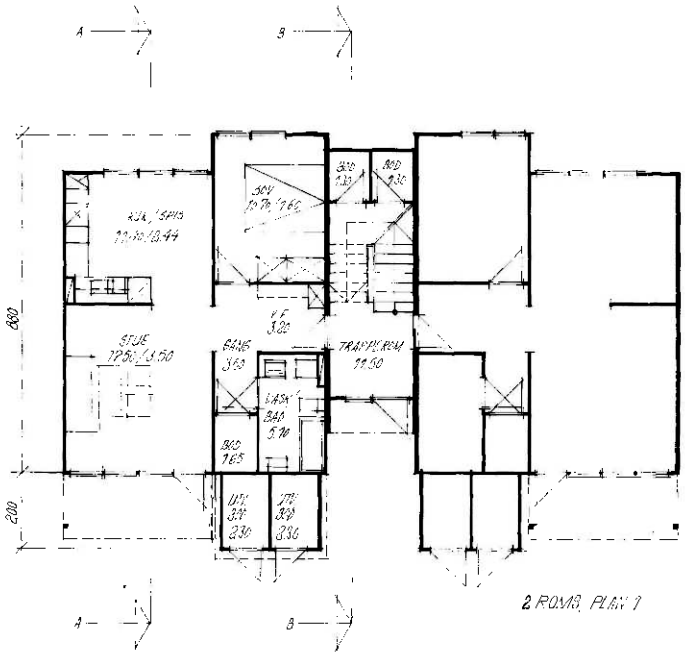


FASADE, BAK

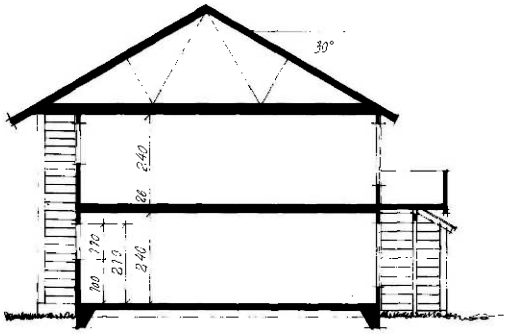
ANMELDELSE NR.
000150 1978
BYGGETILLATELSESDATO

17.7.78	2	VINDUER OG VINDUSDØRER, BALKONG, UTVENDER
14.12.77	1	TAK, FASTEELT V. INNG. FORP.

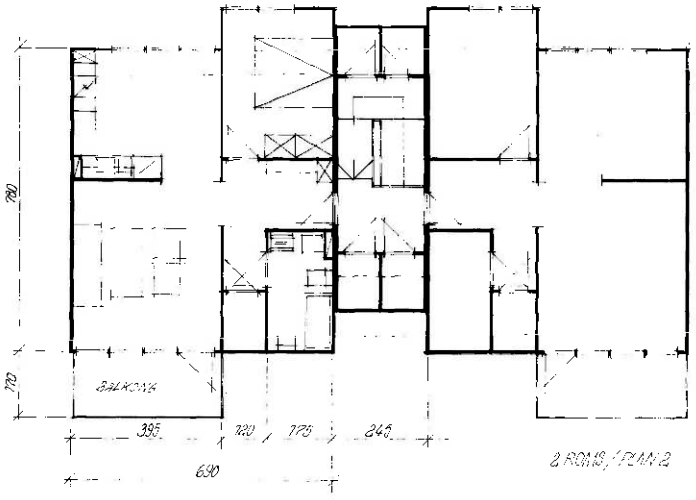
[redacted]



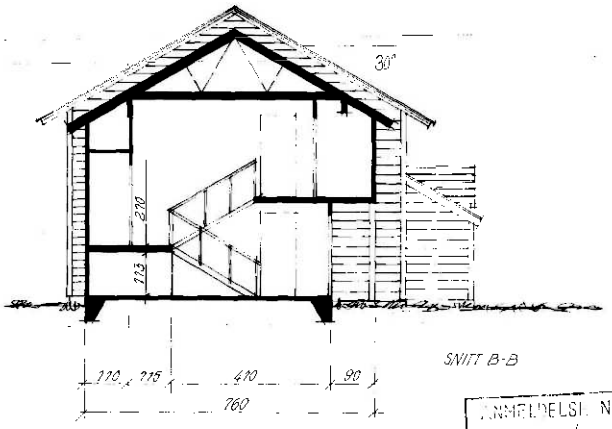
2 ROM/L PLAN 1



SNITT A-A



2 ROM/L PLAN 2



SNITT B-B

17.01.78	3	FJERNET 46 STUE, BALKONG, ITT PARTER
04.07.78	2	TEGN. INNG.DPC LEIL. V.F. OVRE OG LEEG, 3 LEILIGHETER, KOMMENTARER, KOTE PR. RAMS
12.12.77	1	TRAPPEHUS, KJØKKENVINK, SKADE TIL UTV. KLEDNING

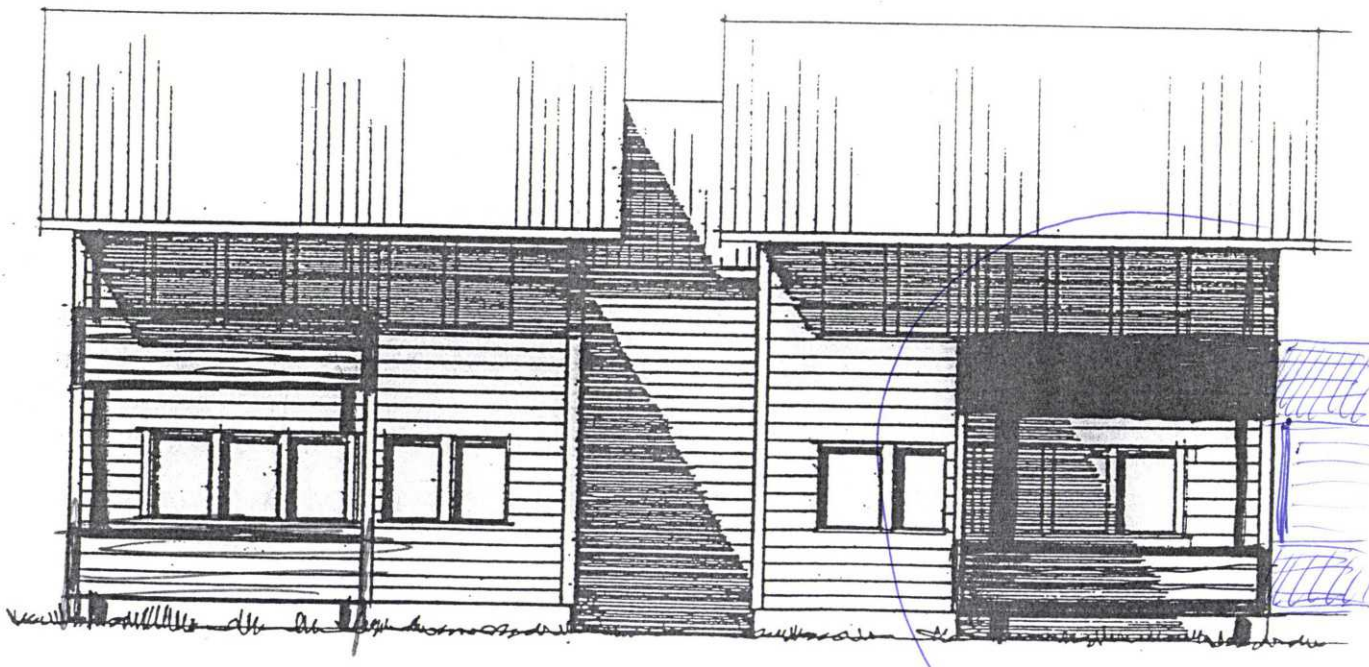
[redacted]

BRUTTO AREAL	55.30 m²
- KJELLER	8.00 m²
- VASK	2.00 m²
= NETTO LEILIGHETSAREAL	49.40 m²

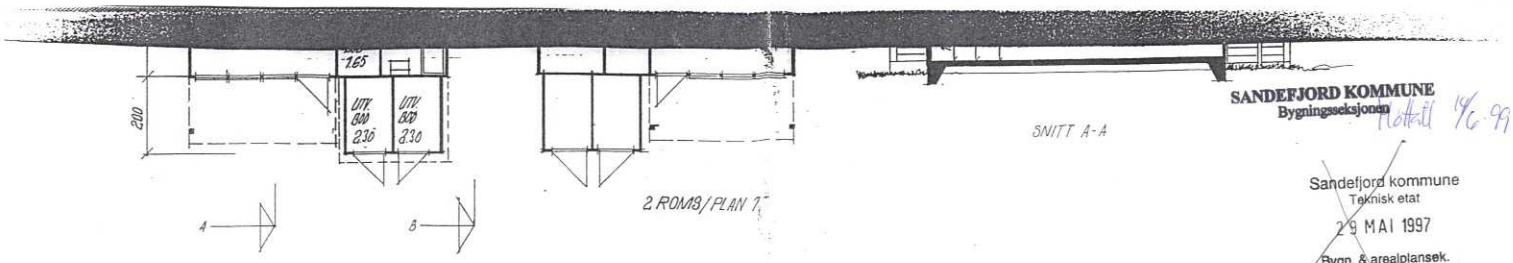
INNHERDELSE NR.
000156/1978
BYGGEFORSLAG TYKNINGSRÅD

FASADE, FRONT

SANDEFJORD KOMMUNE
Bygningssek.
Mottatt 14/6-99 AW
Sandefjord kommune
Teknisk etat
30 MARS 1999
Sandefjord kommune
Teknisk etat
29 MAI 1997
Bygn. & arealplansek.



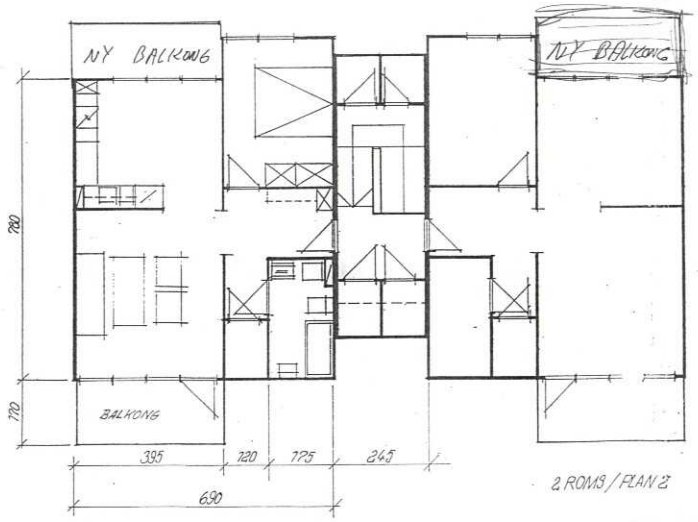
FASADE, BAK



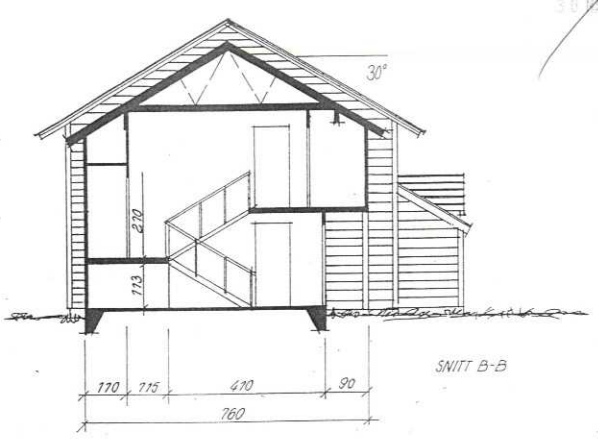
SNITT A-A

SANDEFJORD KOMMUNE
Bygningsseksjonen
Rettet 14/6-99

Sandefjord kommune
Teknisk etat
29 MAI 1997
Bygn. & arealplansek.



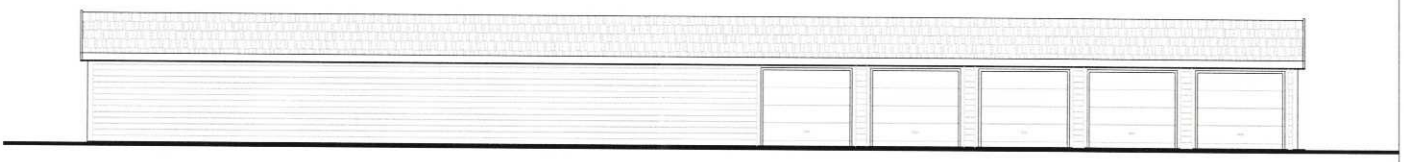
2. ROM3 / PLAN 2



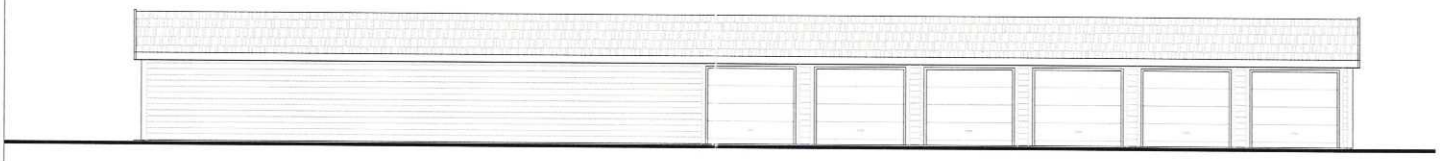
SNITT B-B

12.02.78	3	KJØKKEN 16. STUE, BALKONG, UTV. BODER
04.07.78	2	TRAPP, INNG. DØR L.EIL., V.F. DØR OG VEGG, STUE/AVTL., KJØKKENINNR., BODER MÅ REVES
12.12.77	1	TRAPPEHUS, KJØKKENINNR., BODER OG UTV. KLEDNING

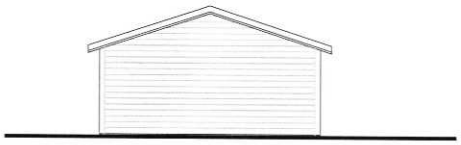
BRUTTOAREAL	:	53.05 M²
- KLESBOD	:	1.65 M²
- VASK	:	2.00 M²
= NETTO LEIEAREAL	:	49.40 M²



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



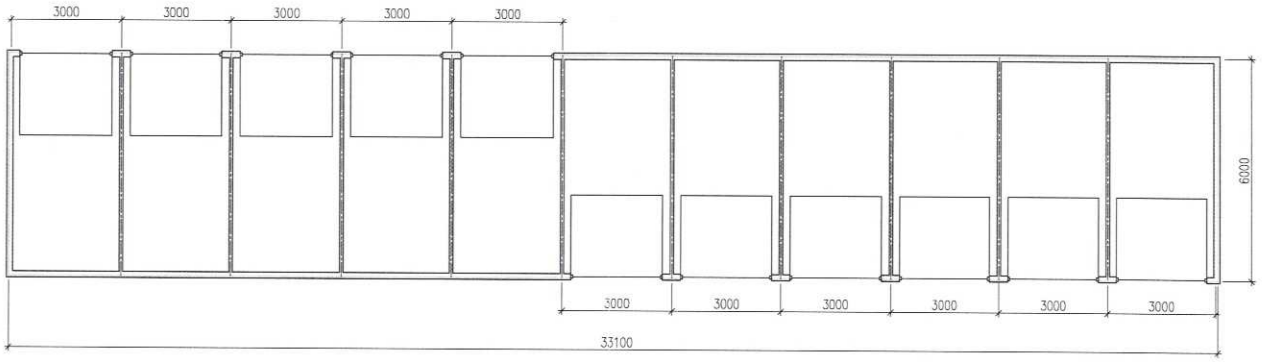
FASADE MOT NORD OG SYD

Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 JULI 2008

E3

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008
	Sist rev. 25.06.2008
Tittel: Fasader 11 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A3.01

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG ARE/PLANER
Ole Henrik Ekeskar Adr: Svarmegata 15, 3267 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 934 29 068 Mail: dak.service@gmail.com

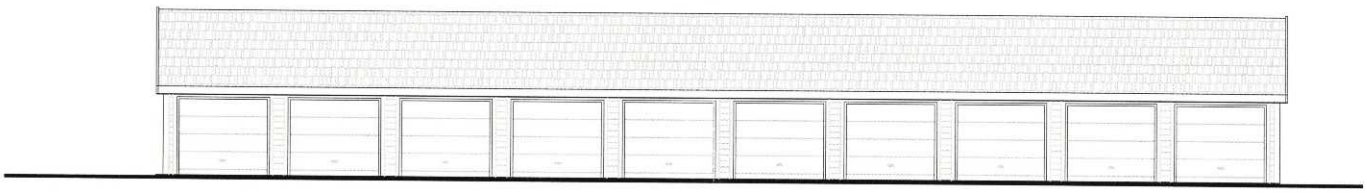


Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 JULI 2008

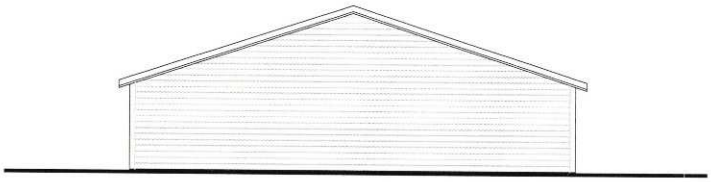
E1

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008 Sist rev. 25.06.2008
Tittel: Plantegning 11 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: **SANDEFJORD BBL A/L** VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A1.01

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Ole Henrik Dalsbø
Telefon: 33 19 75 53
Adr: Sverregata 15, 3267 Larvik
Mobil: 934 29 556 Mail: dak.service@gmail.com



FASADE MOT ØST OG VEST

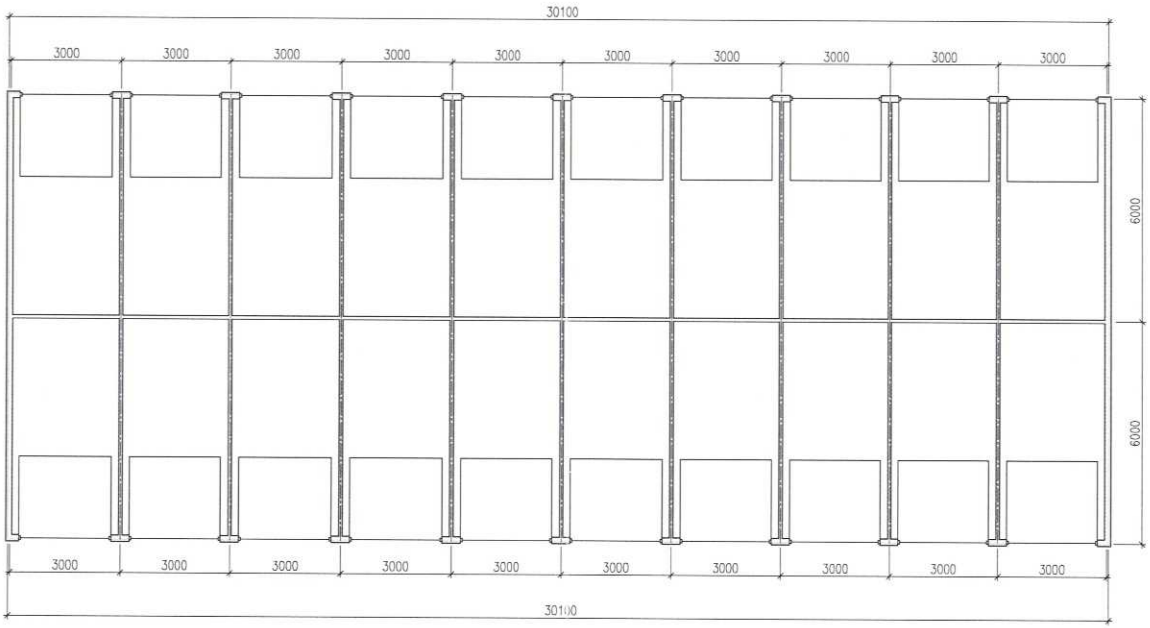


FASADE MOT NORD OG SYD

Sandefjord kommune
Teknisk etat
0 1 JULI 2008

E6

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008 Sist rev.: 25.06.2008
Tittel: Fasader 20 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG ARBEIDSPLANER Ole Henrik Dahlstad Adr: Svermegata 15, 3257 Larvik Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 068 Mail: dak.service@gmail.com
	Tegningsnummer: A3.02



Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 JULI 2008

E4

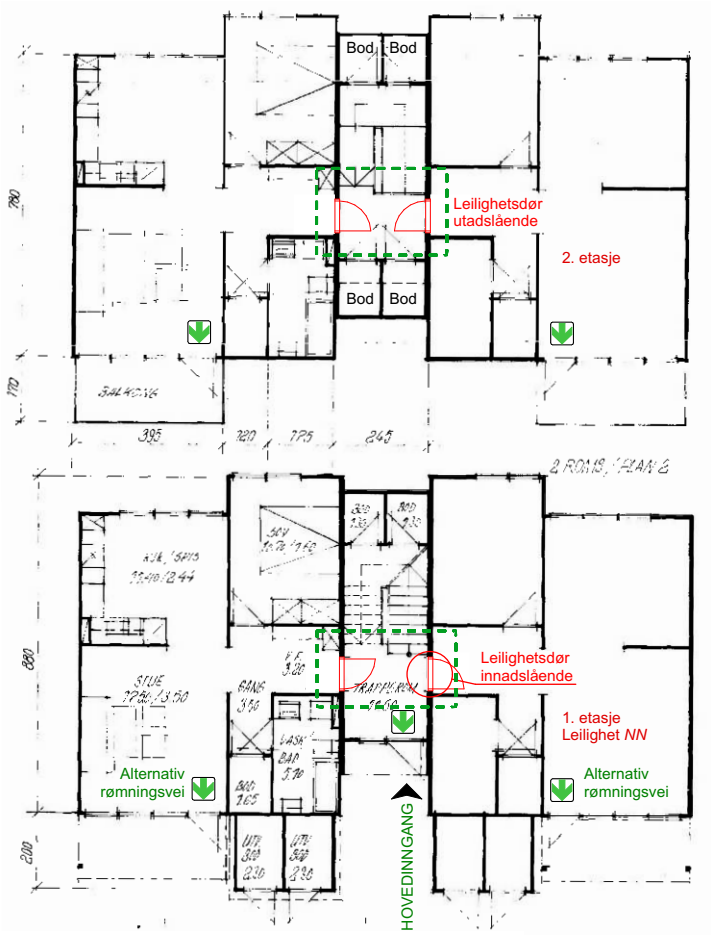
Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008 Sist rev. 25.06.2008
Tittel: Plantegning 20 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A1.02

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Hervik Eikeland Adr: Svennegata 15, 3287 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



1:1000 Situasjonskart

OMSØKTE TILTAK



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning
Plan 1. Etasje, 2. Etasje. Situasjonskart

PDV Bygg AS
Ravelen 224 B
3242 Sandefjord
Tlf.: 481 99 102
bjorn@pdvbygg.no
www.pdvbygg.no

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tiltakshaver
Virikskogen borettslag

Prosjekt
Utskifting av leilighetsdører
Fossekallveien 1 A-C, 15 A-C , 3212 Sandefjord

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
2615	23.05.2024	123/36	1:100, 1:1000	2615-A-101
Fase.	Tegnet av.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Søknad	BP			

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningslovens av 18. 6. 1965.
Jfr. samme lovs § 99 nr.1.

Byggeplass (adresse):	Fossekallveien 15 og 1.	Matr.nr.:	G.nr.: 123	B.nr.: 36	Parsell nr.:		
Arbeidets art:	Nybygg - horisontaldelt 12-mannsbolig	Byggesak nr.:	156/78				
Byggherre:	Sandefjord Boligbyggelag A/L	Adresse:	Storgt. 17				
Anmelder:	Ark. Hannisdal & Hundstuen	Adresse:	Håkon 5's gt. 1, TØNSBERG				
Ansvarshavende:	Byggm. Brudal & Vegger	Adresse:	3160 STOKKE				

I samsvar med bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandefjord, den 11.09.80

bygningssjef

Åge Pettersen

Sendes:

[X] byggherren
[ ] anmelderen
[X] ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. (Jfr. bygningslovens § 93).

SANDEFJORD KOMMUNE	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. **JplD:** 24/150452

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Pdv Bygg As Raveien 224B 3242 SANDEFJORD	Virikskogen Borettslag Usbl Sandefjord Rådhusgata 24 3211 SANDEFJORD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Fossekallveien 1A	123	36		

Tiltakets/byggets art:

Utskifting av leilighetsdører i henhold til brann-notat

Vedtaksdato	**Saksnr**
01.10.2024	24/20207

Dato for søknad om ferdigattest: tirsdag 1. oktober 2024

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	01.10.2024	Tonje Ormestad *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Utskriftsdato: 20.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3907 - 123/36//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	19 878,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6553625,01	**Øst**	569216,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6553571,67	569245,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,00	
2	6553601,88	569246,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,22	
3	6553599,9	569273,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,52	
4	6553635,46	569276,13	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,65	
5	6553634,97	569264,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,30	
6	6553631,84	569256,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96	
7	6553626,7	569249,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,95	
8	6553620,01	569243,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
9	6553608,92	569234,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,08	
10	6553602,06	569233,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,01	
11	6553596,47	569237,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11	
12	6553590,17	569232,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	
13	6553593,04	569225,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	
14	6553588,46	569218,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	
15	6553593,39	569212,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	
16	6553605,62	569221,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,53	
17	6553606,31	569212,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,51	
18	6553610,3	569212,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
19	6553609,42	569224,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,19	
20	6553624,93	569236,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,68	
21	6553628,68	569240,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96	
22	6553632	569243,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,49	
23	6553635,89	569248,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,33	
24	6553638,99	569252,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,47	
25	6553640,99	569257,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,53	
26	6553643	569263,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,28	
27	6553643,31	569270,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
28	6553643,57	569274,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,18	
29	6553642,31	569298,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensepåle (64)	24,44	
30	6553644,06	569304,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensepåle (64)	5,69	

31	6553648,98	569306,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,65	
32	6553658,7	569308,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,87	
33	6553666,56	569305,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,49	
34	6553717,58	569234,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	87,37	
35	6553727,23	569218,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,72	
36	6553734,39	569199,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,96	
37	6553738,22	569181,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,98	
38	6553733,82	569173,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,51	
39	6553686,87	569172,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,98	
40	6553656,92	569170,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,00	
41	6553627,01	569168,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,00	
42	6553597,16	569165,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,98	
43	6553567,34	569162,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,01	
44	6553537,61	569158,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,99	
45	6553517,56	569155,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,28	
46	6553517,74	569164,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,24	
47	6553525,37	569168,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,79	
48	6553524,02	569176,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
49	6553516,91	569177,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,13	
50	6553512,82	569182,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,02	
51	6553506,01	569222,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,62	
52	6553504,94	569229,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34	
53	6553507,17	569229,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
54	6553530,04	569233,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,20	
55	6553535,37	569244,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,95	
56	6553558,68	569244,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,32	

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 123/36
Adresse: Fossekallveien 1A
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

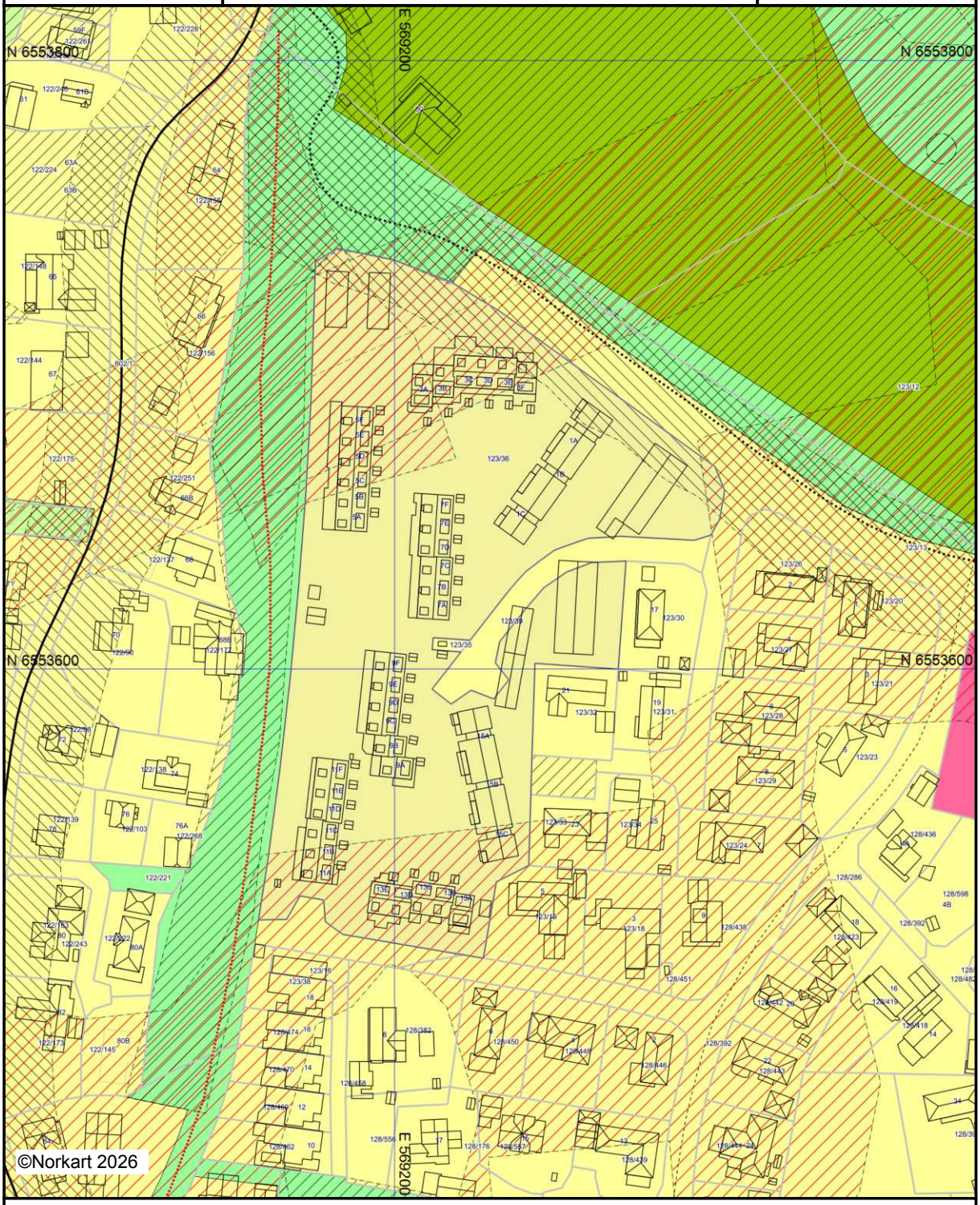
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

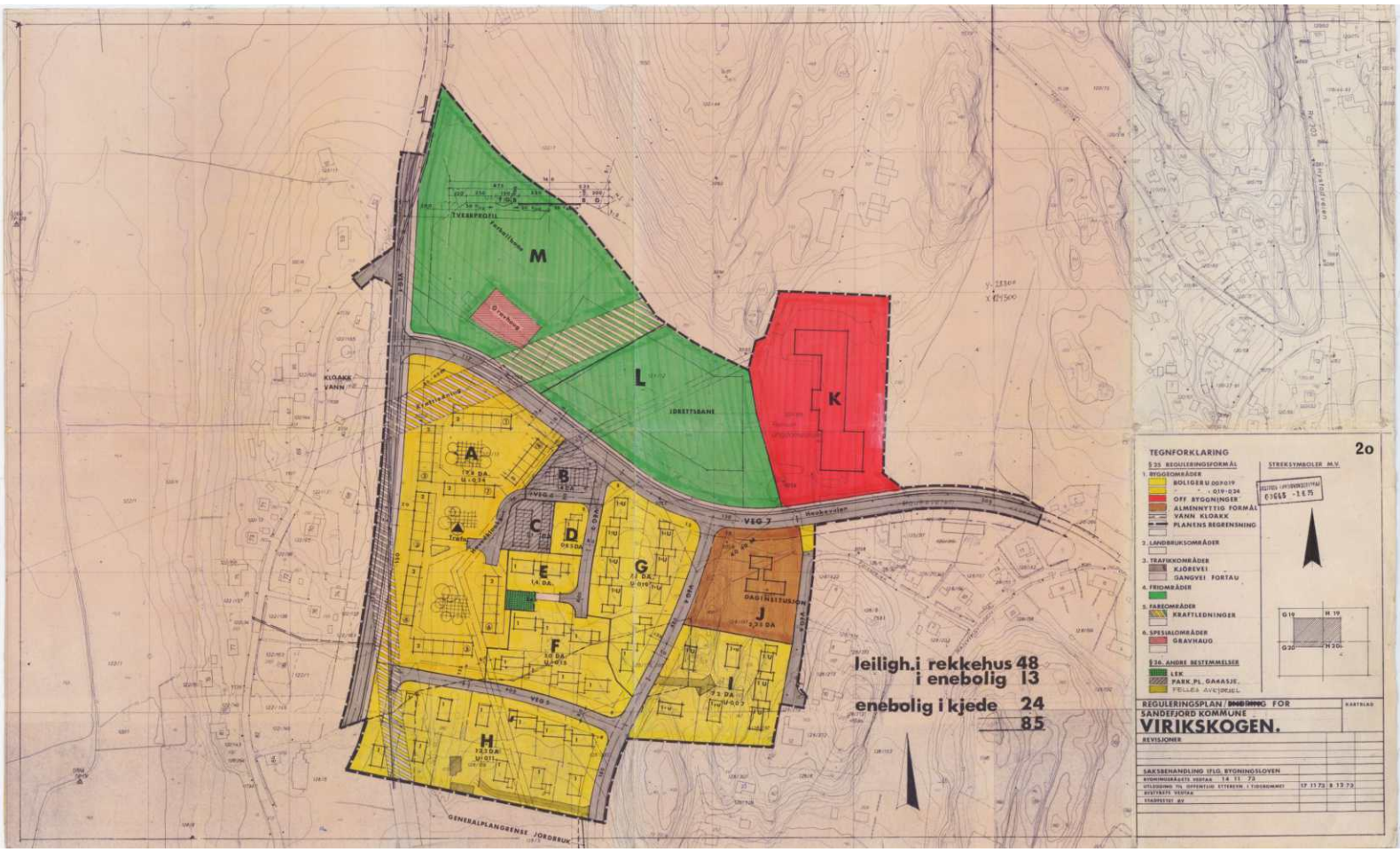
Eiendom: 123/36
Adresse: Fossekallveien 1A
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



TEGNFORKLARING

§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGBEBYGGELSE
OFF. BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
VANN KLOAKK
PLANENS BEGRENSNING

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEI
GANGVEI FORTAU

4. FRIOMRÅDER

5. FAREOMRÅDER
KRAFTLEDNINGER

6. SPESIALOMRÅDER
GRAVHAUG

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
LEK
PARK.PL. GARASJE.
FELLES AVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.

2o

REGULERINGSPLAN / ~~BEBYGGELSESPLAN~~ FOR
SANDEFJORD KOMMUNE
VIRIKSKOGEN.

KARTBLAD

REVISJONER

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 14 11 73	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	17 11 73 - 8 12 73
DISTRIKTETS VEDTAK	
STADFESTET AV	



Sandefjord kommune
Teknisk etat
0 1 JULI 2008

Prosjekt

Garasjer Virikskogen BRL

Dato: 12.04.2008

Sist rev.: 15.04.2008

Tittel

Situasjonskart

Målestokk: 1:1000

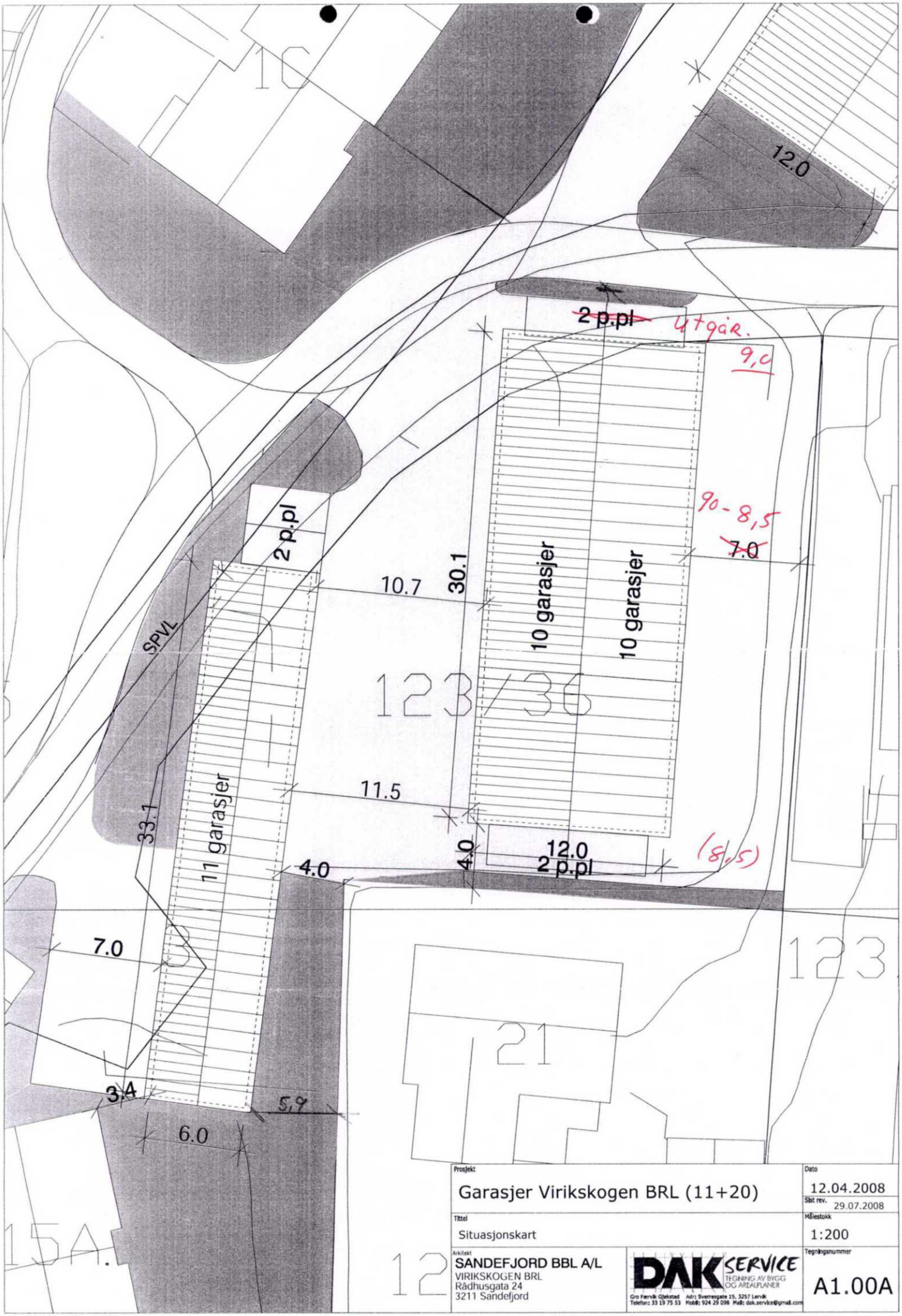
Arkitekt

SANDEFJORD BBL A/L

VIRIKSKOGEN BRL
Rådhusgata 24
3211 Sandefjord

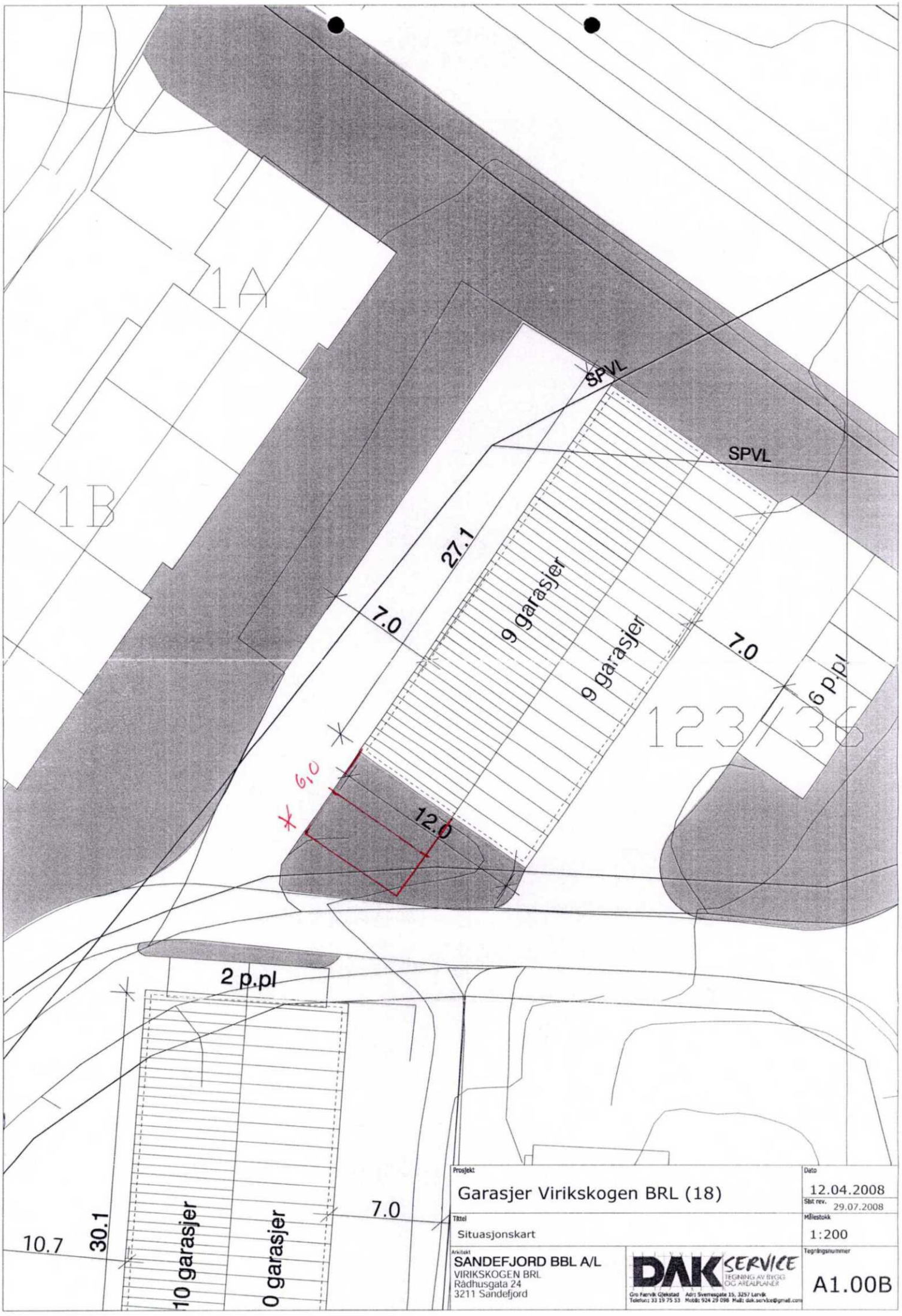
DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com

Tegningsnummer: A1.00



Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL (11+20)	Dato: 12.04.2008
	Sist rev. 29.07.2008
Tittel: Situasjonskart	Målestokk: 1:200
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A1.00A

DAK SERVICE TEGNING AV BYGG OG ARKAUPLANER
Gro Farvik Gjekstad Telefon: 33 19 75 53 Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL (18)

Dato: 12.04.2008

Sist rev.: 29.07.2008

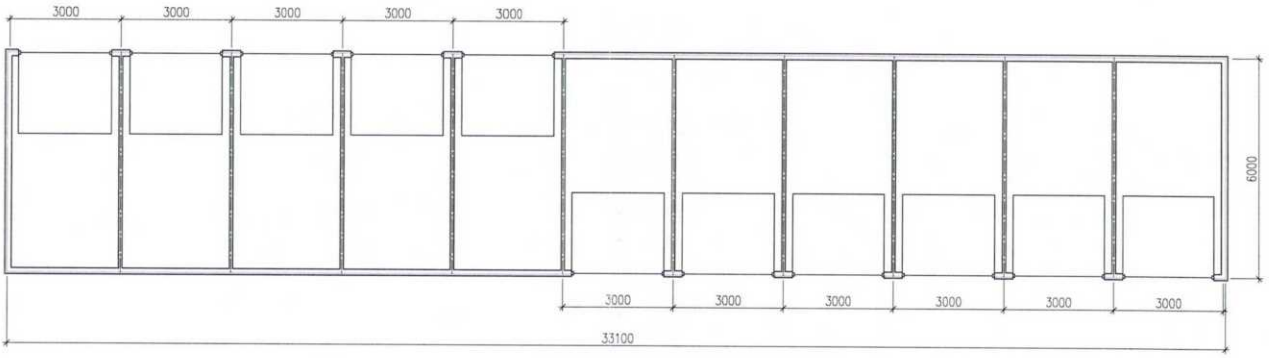
Tittel: Situasjonskart

Målestokk: 1:200

Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L
VIRIKSKOGEN BRL
Rådhusgata 24
3211 Sandefjord

DAK SERVICE TEGNING AV BYGG OG ANLEGGSPLANER
Gro Farvik Gjekstad Adr: Svenssgata 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 33 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com

Tegningsnummer: A1.00B

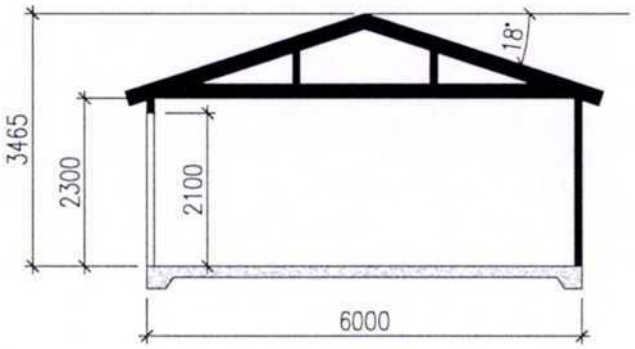


Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 JULI 2008

E1

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008
	Sist rev. 25.06.2008
Tittel: Plantegning 11 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A1.01

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Ole Henrik Ekestad Adr: Svenskegata 13, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



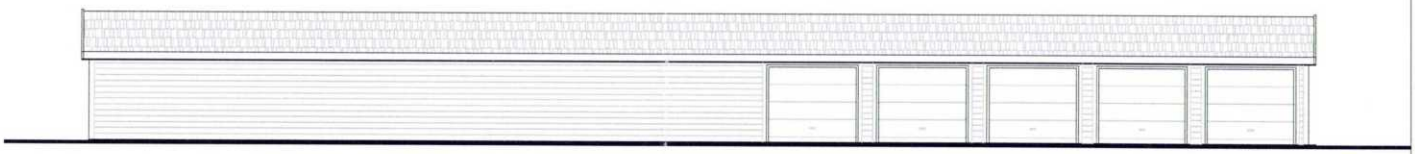
SNITT

Sandefjord kommune
Teknisk etat
0 1 JULI 2008

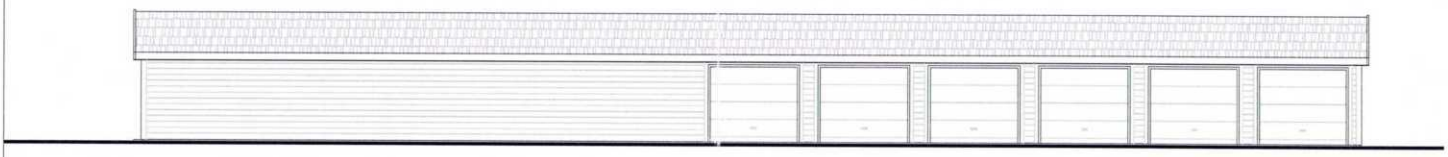
E2

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008 Sist rev. 25.06.2008
Tittel: Snitt 11 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A2.01

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Fearvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



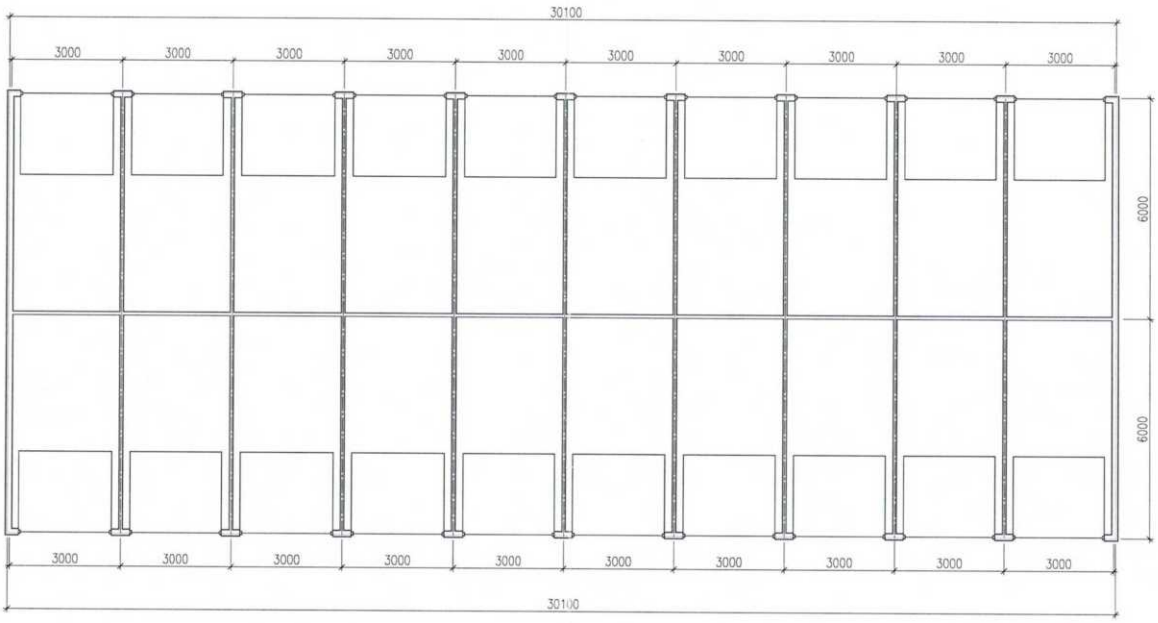
FASADE MOT NORD OG SYD

Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 JULI 2008

E3

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008
	Sist rev. 25.06.2008
Tittel: Fasader 11 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A3.01

DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Org.nr. Larvik Oppdrag Adr: Svenneveien 15, 3267 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com

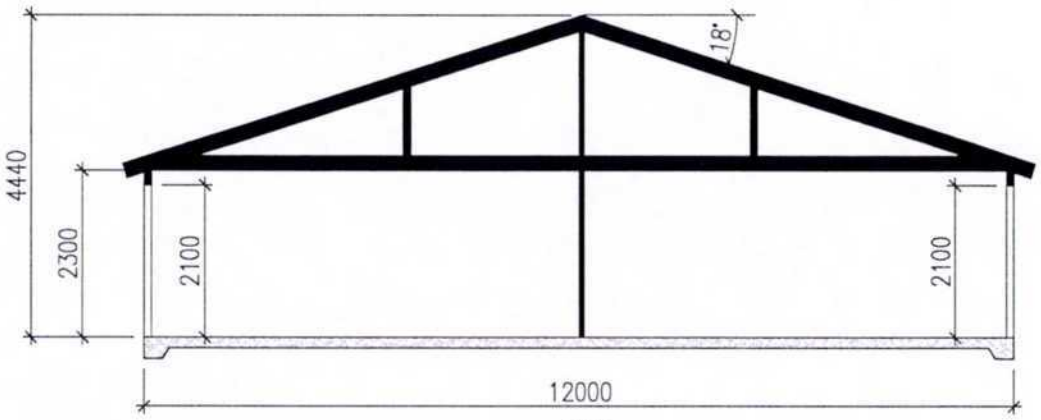


Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 JULI 2008

E4

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008
	Sist rev. 25.06.2008
Tittel: Plantegning 20 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A1.02

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Eric Henrik Christiansen Adr: Svenskegata 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 33 Mobil: 924 19 098 Mail: dak.service@gmail.com



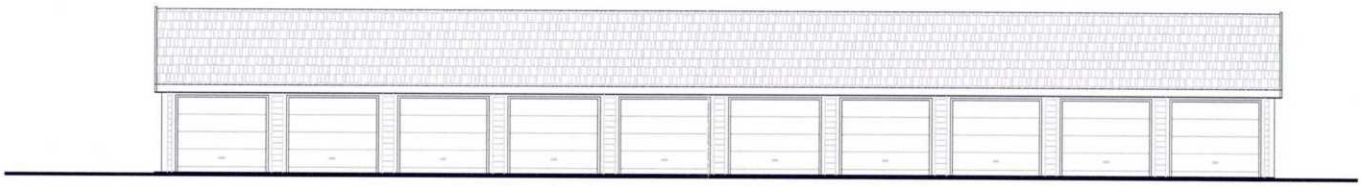
SNITT

Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 JULI 2008

E5

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008 Sist rev. 25.06.2008
Tittel: Snitt 20 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A2.02

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Fiervik Gjelstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



FASADE MOT ØST OG VEST



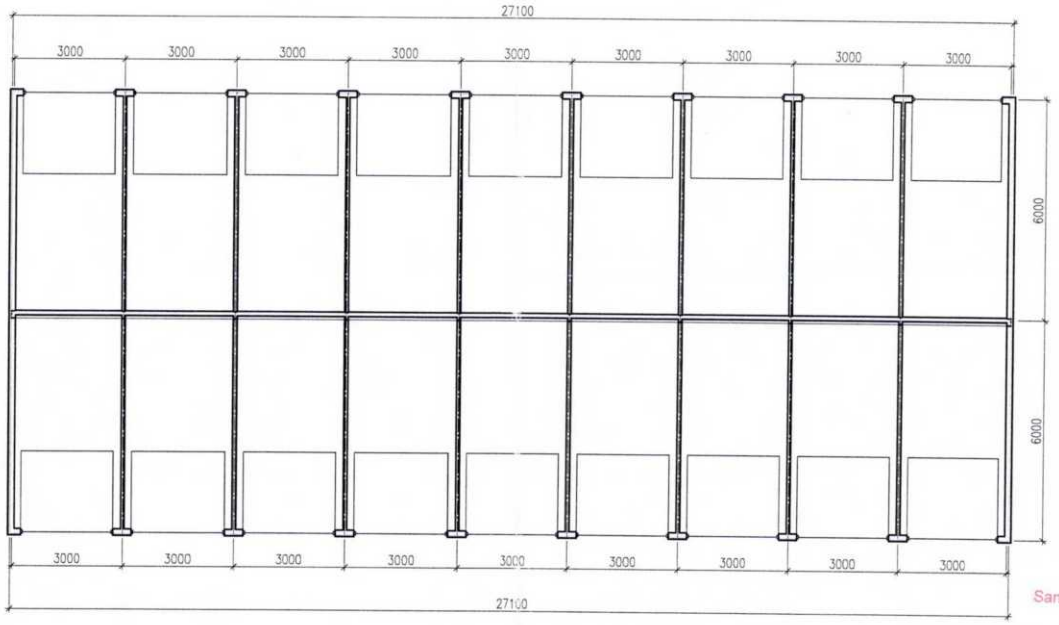
FASADE MOT NORD OG SYD

Sandefjord kommune
Teknisk etat
0 1 JULI 2008

E6

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008 Sist rev.: 25.06.2008
Tittel: Fasader 20 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A3.02

DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Ørn Henrik Olsrud Adr: Svenegata 15, 3237 Larvik
Telefon: 33 19 75 03 Mobil: 934 29 094 Mail: dak.service@gmail.com

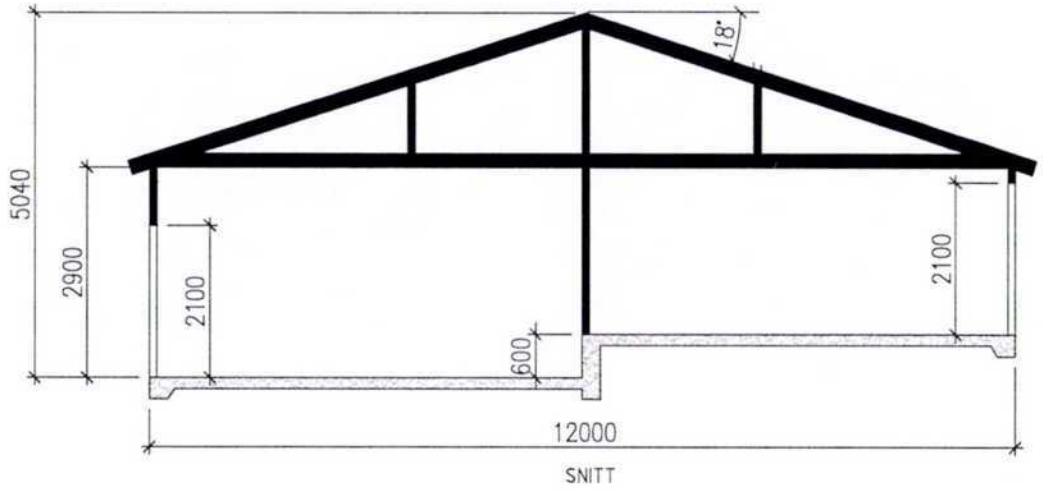


Sandefjord kommune
Teknisk etat
0 1 JULI 2008

E7

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008
Tittel: Plantegning 18 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A1.03

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER



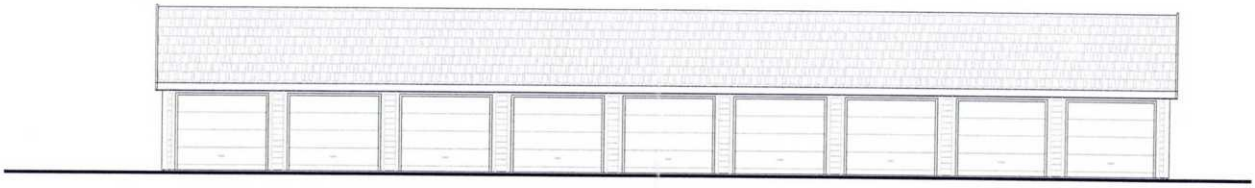
SNITT

Sandefjord kommune
Teknisk etat
0 1 JULI 2008

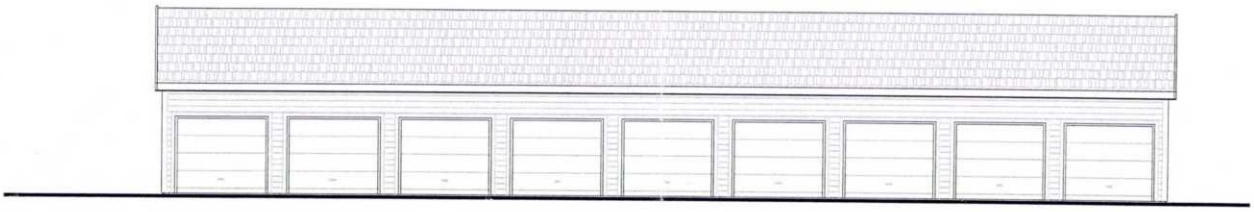
E8

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008 Sist rev. 22.04.2008
Tittel: Snitt 18 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A2.03

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgata 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



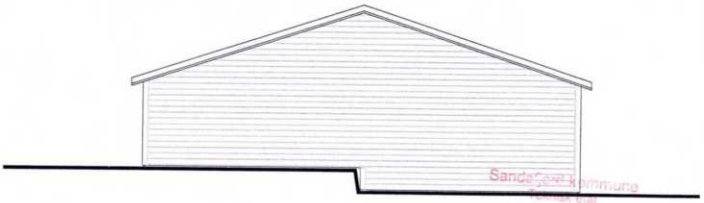
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

Sandefjord kommune
Teknisk etat
0 1 JULI 2008

E9

Prosjekt: Garasjer Virikskogen BRL	Dato: 12.04.2008
	Sist rev. 22.04.2008
Tittel: Fasader 18 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L VIRIKSKOGEN BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG ANNUMMER Ole Henrik Olsstad Adr: Svermegata 15, 3257 larvik Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 066 Mail: dak.service@gmail.com
	Tegningsnummer: A3.03

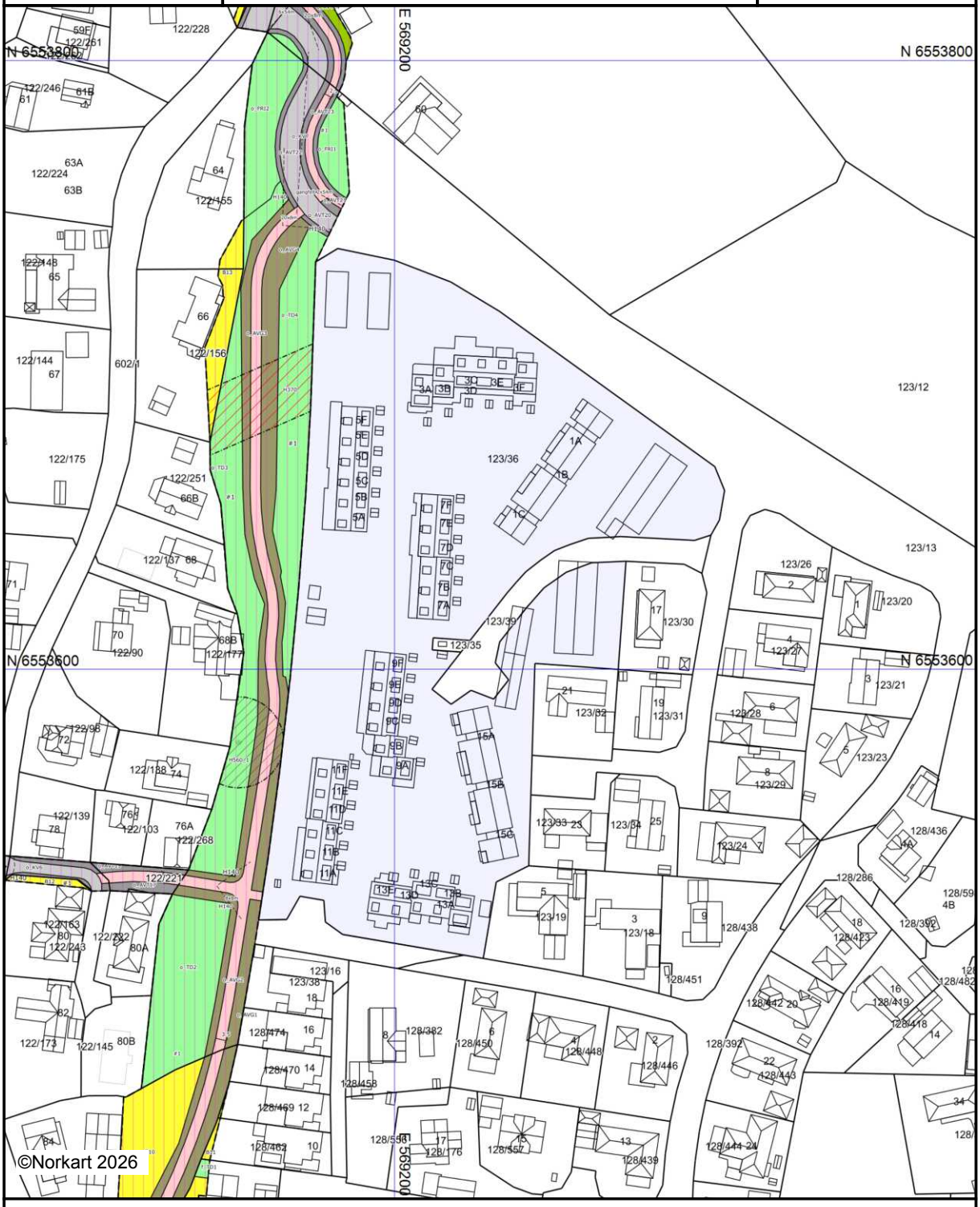
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 123/36
Adresse: Fossekallveien 1A
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

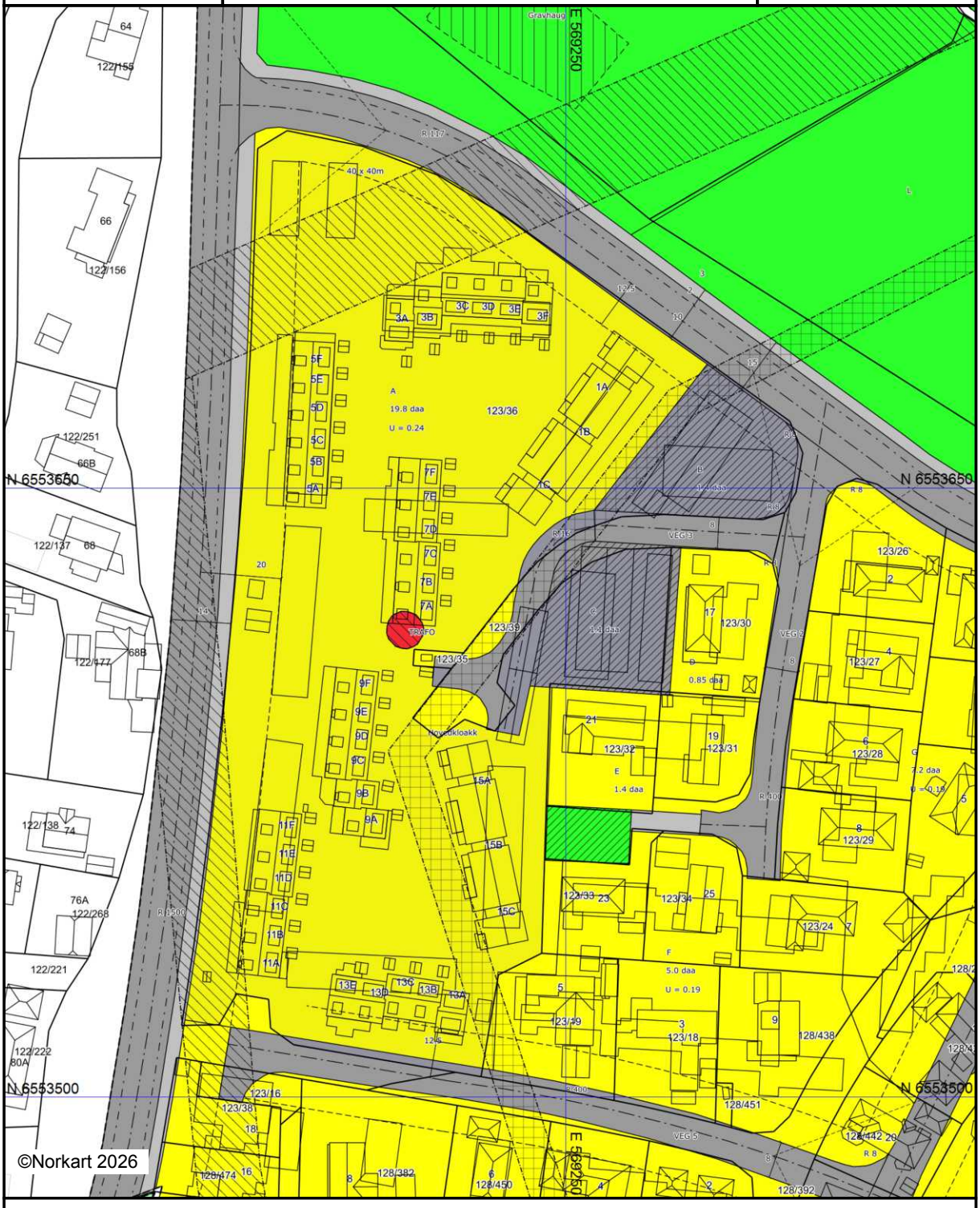
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/36
Adresse: Fossekallveien 1A
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- BK — Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- T — Offentlig eller privat tjenesteyting-skole
- IDR — Idrettsanlegg
- EA — Energianlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V — Veg
- KV — Kjøreveg
- FO — Fortau
- GS — Gang- og sykkelveg
- AVT — Annen veggrunn, teknisk anlegg
- AVG — Annen veggrunn - grøntareal
- PP — Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TD — Turdrag
- FRI — Friområde
- VS — Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR — LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LSB — Spredt boligbebyggelse

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- FLV — Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt
- H320 — Flomfare
- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H390 — Annen fare - kvikkleire sone
- H410 — Krav vedrørende infrastruktur
- H560 — Bevaring naturmiljø
- H570 — Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1 — Midlertidig bygge- og anleggsområde
- #2 — Rettighetsområde for felles adkomstvei
- #3 — Rettighetsområde for murer
- #OV — Overvannshåndtering

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Grense for infrastruktursone
- Grense for angitt hensynssone
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Sandefjord kommune

Detaljregulering for
Fv. 3028 Haneholmvelen - fortau og gs-vei

Plan-id: 20230003
Reguleringsbestemmelser som egen tekst

Basiskart dato: 10.01.2024
Basiskart: FKB 4.0
Kartgrunnlag: EUREF89 NTM Sone 10
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse: 1m
Målestokk: 1:1000 (A1)

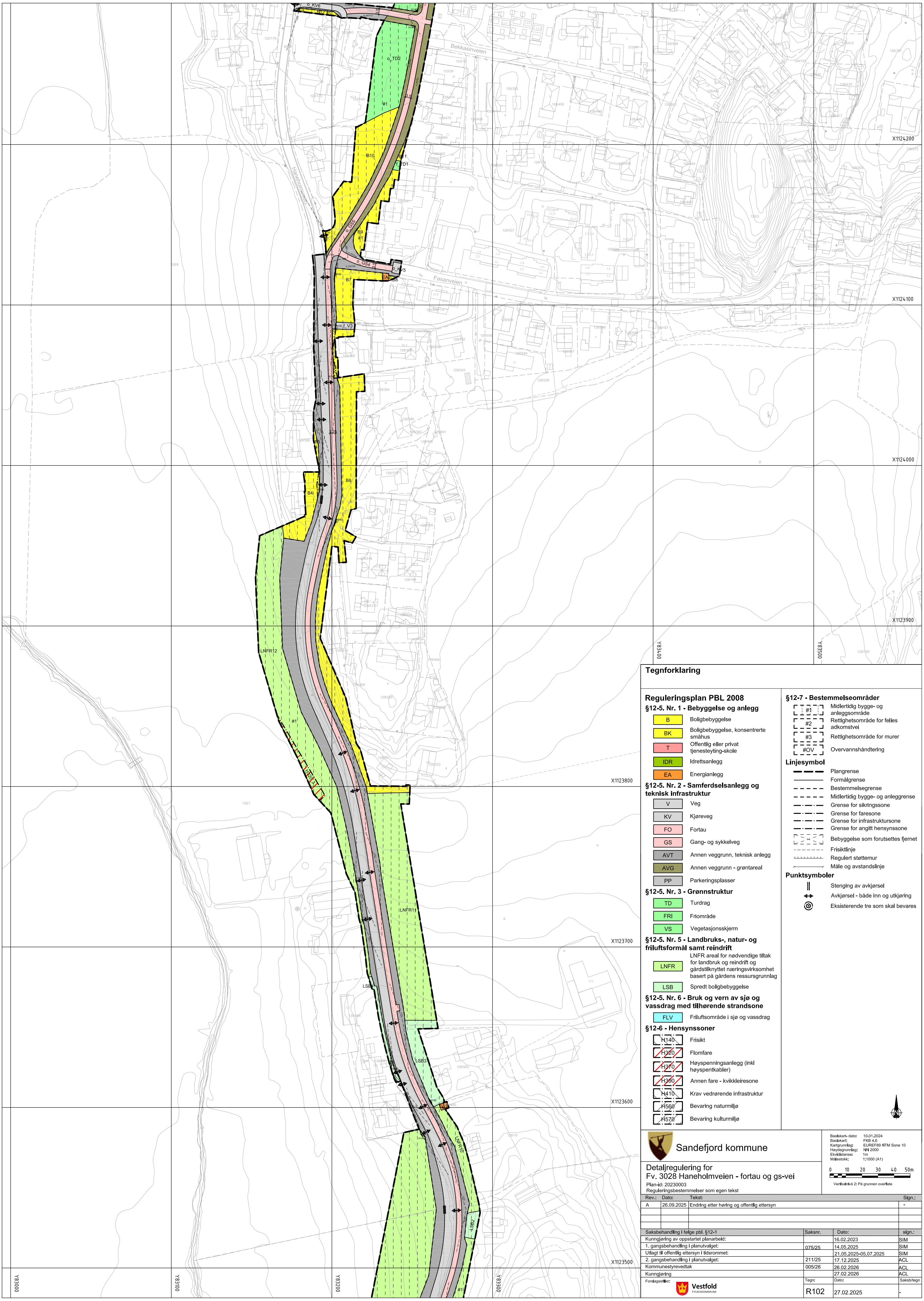
0 10 20 30 40 50m
Vertikalmål 2: På grunnen overflate

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:
A	26.09.2025	Endring etter høring og offentlig ettersyn	-

Saksbehandling i følge pbl. §12-1	Saksnr.	Dato:	sign.:
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:		16.02.2023	SIM
1. gangsbehandling i planutvalget:	075/25	14.05.2025	SIM
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		21.05.2025-05.07.2025	SIM
2. gangsbehandling i planutvalget:	211/25	17.12.2025	ACL
Kommunestyrevedtak	005/26	26.02.2026	ACL
Kunngjøring		27.02.2026	ACL

Forslagsstiller: Vestfold Hvaskommune

Tegn:	Dato:	Saksb/tegn
R101	27.02.2025	-



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B – Boligbebyggelse
- BK – Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- T – Offentlig eller privat tjenesteyting-skole
- IDR – Idrettsanlegg
- EA – Energianlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V – Veg
- KV – Kjøreveg
- FO – Fortau
- GS – Gang- og sykkelveg
- AVT – Annen veggrunn, teknisk anlegg
- AVG – Annen veggrunn - grøntareal
- PP – Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TD – Turdrag
- FRI – Friområde
- VS – Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR – LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LSB – Spredt boligbebyggelse

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- FLV – Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Hensynssoner

- H140 – Frisikt
- H320 – Flomfare
- H370 – Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H390 – Annen fare - kvikkleiresone
- H410 – Krav vedrørende infrastruktur
- H560 – Bevaring naturmiljø
- H570 – Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1 – Midlertidig bygge- og anleggsområde
- #2 – Rettighetsområde for felles adkomstvei
- #3 – Rettighetsområde for murer
- #OV – Overvannshåndtering

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Grense for infrastruktursone
- Grense for angitt hensynssone
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Sandefjord kommune

Basiskart- dato: 10.01.2024
Basiskart: FKB 4.6
Kartgrunnlag: EUREF89 NTM Sone 10
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse: 1m
Målestokk: 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50m

Vertikalnivå 2: På grunnen overflate

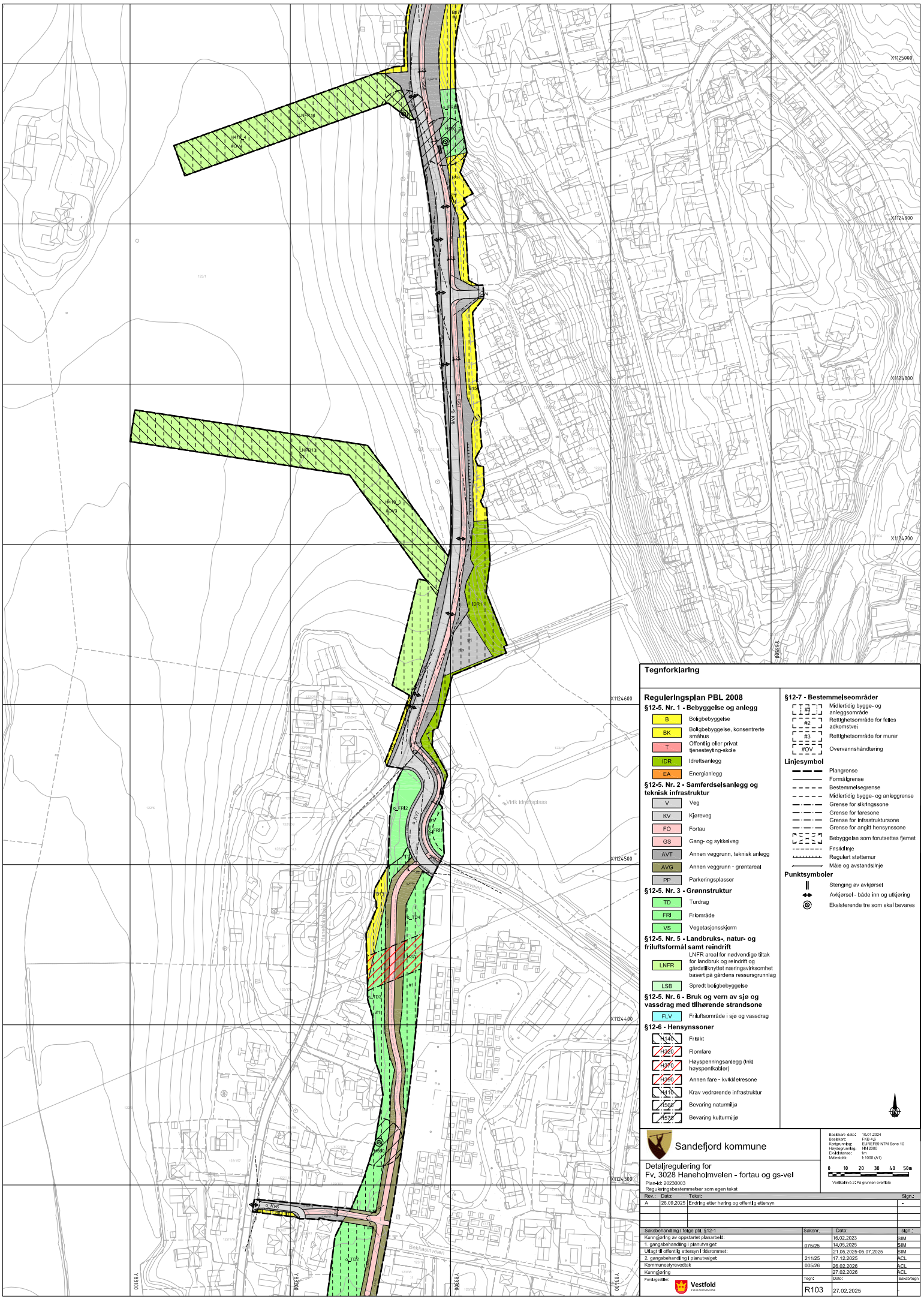
Detaljregulering for Fv. 3028 Haneholmveien - fortau og gs-vei

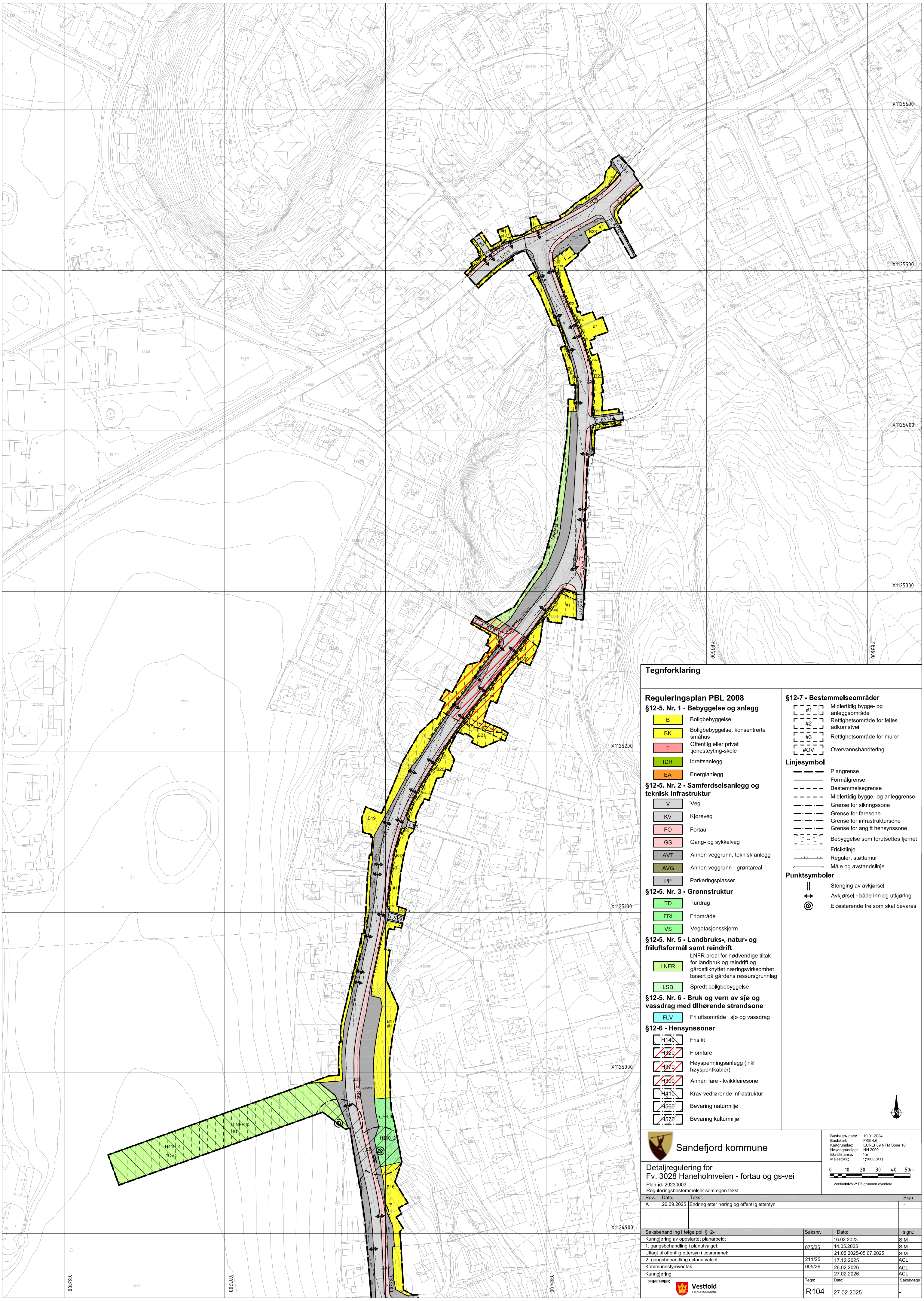
Plan-id: 20230003
Reguleringsbestemmelser som egen tekst

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:
A	26.09.2025	Endring etter høring og offentlig ettersyn	-

Saksbehandling i følge pbl. §12-1	Saksnr.	Dato:	sign.:
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:		16.02.2023	SIM
1. gangsbehandling i planutvalget:	075/25	14.05.2025	SIM
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		21.05.2025-05.07.2025	SIM
2. gangsbehandling i planutvalget:	211/25	17.12.2025	ACL
Kommunestyrevedtak	005/26	26.02.2026	ACL
Kunngjøring		27.02.2026	ACL

Forslagsstiller:	Tegn:	Dato:	Saksb/tegn
Vestfold fylkeskommune	R102	27.02.2025	-


X1125000
X1124900
X1124800
X1124700
X1124600
X1124500
X1124400
X1124300
Y6300
Y6310
Y6320
Y6330
Y6340
Virik idrettsplass
Haukelyveien
Bekkasinveien
Sommerfuglveien
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
B Boligbebyggelse
BK Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
T Offentlig eller privat tjenesteyting-skole
IDR Idrettsanlegg
EA Energianlegg
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
V Veg
KV Kjøreveg
FO Fortau
GS Gang- og sykkelveg
AVT Annen veggrunn, teknisk anlegg
AVG Annen veggrunn - grøntareal
PP Parkeringsplasser
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
TD Turdrag
FRI Friområde
VS Vegetasjonsskjerm
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
LSB Spredt boligbebyggelse
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
FLV Friluftsområde i sjø og vassdrag
§12-6 - Hensynssoner
H140 Frisikt
H220 Flomfare
H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
H390 Annen fare - kvikkleiresone
H410 Krav vedrørende infrastruktur
H560 Bevaring naturmiljø
H570 Bevaring kulturmiljø
§12-7 - Bestemmelseområder
#1 Midlertidig bygge- og anleggsområde
#2 Rettighetsområde for felles adkomstvei
#3 Rettighetsområde for murer
#OV Overvannshåndtering
Linjesymbol
Plangrense
Formålgrense
Bestemmelsegrense
Midlertidig bygge- og anleggrense
Grense for sikrtngssone
Grense for faresone
Grense for infrastruktursone
Grense for angitt hensynssone
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje
Regulert støttemur
Måle og avstandslinje
Punktsymboler
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares
Sandefjord kommune
Detaljregulering for
Fv. 3028 Haneholmvelen - fortau og gs-vei
Plan-id: 20230003
Reguleringsbestemmelser som egen tekst
Beskrivelse dato: 10.01.2024
Beskrivelse: FKB 4.6
Kartgrunnlag: EUREF89 NTM Sone 10
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse: 1m
Målestokk: 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50m
Vertikalmål 2: På grunnen overflate
Rev.: Dato: Tekst: Sign.:
A 26.09.2025 Endring etter høring og offentlig ettersyn -
Saksbehandling i følge pbl. §12-1 Saksnr. Dato: Sign.:
Kunngjøring av oppstartet planarbeid: 16.02.2023 SIM
1. gangsbehandling i planutvalget: 075/25 14.05.2025 SIM
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: 21.05.2025-05.07.2025 SIM
2. gangsbehandling i planutvalget: 211/25 17.12.2025 ACL
Kommunestyrevedtak 005/26 26.02.2026 ACL
Kunngjøring 27.02.2026 ACL
Forslagsstiller: Vestfold
Tegn: R103
Dato: 27.02.2025
Saksb/tegn -



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B – Boligbebyggelse
- BK – Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- T – Offentlig eller privat tjenesteyting-skole
- IDR – Idrettsanlegg
- EA – Energianlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V – Veg
- KV – Kjøreveg
- FO – Fortau
- GS – Gang- og sykkelveg
- AVT – Annen veggrunn, teknisk anlegg
- AVG – Annen veggrunn - grøntareal
- PP – Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TD – Turdrag
- FRI – Friområde
- VS – Vegetasjonsskjerm

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR – LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LSB – Spredt boligbebyggelse

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- FLV – Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Hensynssoner

- H140 – Frisikt
- H320 – Flomfare
- H370 – Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H390 – Annen fare - kvikkleiresone
- H410 – Krav vedrørende infrastruktur
- H560 – Bevaring naturmiljø
- H570 – Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1 – Midlertidig bygge- og anleggsområde
- #2 – Rettighetsområde for felles adkomstvei
- #3 – Rettighetsområde for murer
- #OV – Overvannshåndtering

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Grense for infrastruktursone
- Grense for angitt hensynssone
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Sandefjord kommune

Basiskart- dato: 10.01.2024
Basiskart: FKB 4.6
Kartgrunnlag: EUREF89 NTM Sone 10
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse: 1m
Målestokk: 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50m

Vertikalnivå 2: På grunnen overflate

Detaljregulering for
Fv. 3028 Haneholmveien - fortau og gs-vei

Plan-id: 20230003
Reguleringsbestemmelser som egen tekst

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:
A	26.09.2025	Endring etter høring og offentlig ettersyn	-

Saksbehandling i følge pbl. §12-1	Saksnr.	Dato:	sign.:
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:		16.02.2023	SIM
1. gangsbehandling i planutvalget:	075/25	14.05.2025	SIM
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:		21.05.2025-05.07.2025	SIM
2. gangsbehandling i planutvalget:	211/25	17.12.2025	ACL
Kommunestyrevedtak	005/26	26.02.2026	ACL
Kunngjøring		27.02.2026	ACL
Forslagsstiller: Vestfold fylkeskommune	Tegn: R104	Dato: 27.02.2025	Saksb/tegn: -

SANDEFJORD KOMMUNE

Seksjon:	Klima-, byggesak- og arealforvaltning
Saksbehandler:	Anna Lindholm
Arkivsak:	25/36479-1
Arkivkode:	611 L13 – gbnr 602/1 m.fl
PlanID:	20230003

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
Fv. 3028 Haneholmveien - Gs-vei og fortau - Gbnr 602/1 m.fl.

Dato: 02.03.2026
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.09.2025

Kommunestyrets vedtak: 26.02.2026

---

1 GENERELT

1.1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av gang- og sykkelvei og fortau langs fv. 3028 Haneholmveien, på strekningen fra Store Berganveien i sør, til Kjellbergveien i nord.

2 REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse	B
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BK
Offentlig eller privat tjenesteyting-skole	T
Idrettsanlegg	IDR
Energianlegg	EA

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg	V
Kjøreveg	KV
Fortau	FO
Gang-/sykkelveg	GS
Parkeringsplasser	P
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT
Annen veggrunn – grøntareal	AVG

2.3 Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

Turdrag	TD
Friområde	FRI
Vegetasjonsskjerm	VS

2.4 Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl. § 12-5 nr. 5)

LNFR- areal	LNFR
Spredt boligbebyggelse	LSB

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl. § 12-5 nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag	FLV

2. 6 Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

Frisikt	H140
Flomfare	H320
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370
Annen fare – kvikkleiresone	H390
Krav vedrørende infrastruktur	H410
Bevaring naturmiljø	H560
Bevaring kulturmiljø	H570

2.7 Bestemmelsesområder (Pbl. §12-7)

Midlertidig bygge- og anleggsområde	#1
Rettighetsområde for felles adkomstvei	#2
Rettighetsområde for murer	#3
Overvannshåndtering	#OV

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2)

3.1.1 Om det viser seg først mens arbeidene er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold fylkeskommune kontaktes og arbeidene stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd).

3.2 Miljøoppfølgingsplan

3.2.1 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan/ytre miljøplan for anleggsfasen.

3.3 SHA-plan

3.3.1 Det skal utarbeides en SHA-plan for anleggsfasen.

3.4 Matjordplan

3.4.1 Matjord innenfor området skal håndteres i henhold til matjordplan datert

05.02.2025.

3.5 Bygge- og anleggsstøy

3.5.1 Bygge- og anleggsstøyen skal ikke overskride de støygrenser som er gitt i T – 1442/2021 kapittel 4.

3.6 Geotekniske forhold

3.6.1 Detaljprosjektering av tiltak for lokalstabilitet skal gjennomføres med utgangspunkt
i prinsipper angitt i fagrapport geoteknikk datert 03.12.2024.

3.6.2 Sprengningsarbeider i nærheten av kvikkleireområder og sikring av bergskjæringer skal vurderes nærmere i henhold til fagrapport ingeniørgeologi datert 30.08.2024.

3.7 Overvannshåndtering

3.7.1 Overvann skal ledes via trygge flomveier til terreng og vassdrag.

3.8 Støy

3.8.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal ligge til grunn for vurdering av støy og behov for skjermingstiltak.

3.8.2 Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet til støyretningslinjen.

3.8.3 Før tiltak iverksettes skal det foretas en mer detaljert beregning/vurdering samt befaring av støyutsatte boenheter, i henhold til fagrapport støy datert 30.08.2024.

3.9 Grunnforurensning

3.9.1 Dersom det påtreffes eller er mistanke om grunnforurensning innenfor anleggsområdet i forbindelse med anleggsarbeidene, skal arbeidet stanses umiddelbart i henhold til forurensningsforskriftens §2-10, og tiltakshaver varsles.

3.10 Avkjørsler

3.10.1 Avkjørsler er vist med pil i plankartet. Etablering av ny avkjørsel, flytting av eksisterende avkjørsler, eller endret/utvidet bruk av avkjørsler krever vedtak etter veglovens §40, hvor vegmyndighetene er vedtaksmyndighet.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PLAN – OG BYGNINGSLOVEN §12-5)

3.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)
Område B omfatter eksisterende boligbebyggelse. Tidligere vedtatte reguleringsplaner med bestemmelser for formålet boligbebyggelse skal fortsatt gjelde. Der det ikke finnes reguleringsplaner eller der reguleringsplan tilsidesettes av kommuneplanen, skal kommuneplanens arealdel med bestemmelser legges til grunn.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Område BK omfatter eksisterende boligbebyggelse. Tidligere vedtatte reguleringsplaner med bestemmelser for formålet boligbebyggelse skal fortsatt gjelde. Der det ikke finnes reguleringsplaner eller der reguleringsplan tilsidesettes av kommuneplanen, skal kommuneplanens arealdel med bestemmelser legges til grunn.

3.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
Område T omfatter arealer og eksisterende skolebygg på Store Bergan skole.

3.1.4 Idrettsanlegg (IDR)
Område IDR omfatter arealer og innretninger på Store Bergan idrettsplass.

3.1.5 Energianlegg (EA)
Område EA omfatter eksisterende trafostasjoner.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (V)

Område V er kjørevei og sidearealer tilhørende offentlig eller felles vei.
Område f_V2 er felles adkomst til gbnr. 129/266, 129/262, 129/264, 129/265. Listen er ikke uttømmende.
Område f_V3 er felles adkomst til gbnr. 128/166 og 128/328. Listen er ikke uttømmende.
Område f_V4 er felles adkomst til gbnr. 122/194, 122/195, 122/196, 122/197, 122/198, 122/199, 122/200, 122/201, 122/202, 122/203, 122/204, 122/205, 122/206, 122/207, 122/208, 122/209, 122/210, 122/211, 122/212, 122/213, 122/214, 122/215, 122/216, 122/185, 122/218, 122/219. Listen er ikke uttømmende.
Område f_V5 er felles adkomst til gbnr. 122/91, 122/93, 122/94, 122/41, 122/62 og 122/92. Listen er ikke uttømmende.
Område f_V6 er felles adkomst til gbnr. 121/8, 121/5, 121/3, 121/50, 121/4, 121/58, 121/57, 121/47, 121/156, 121/2, 120/3, 120/40, 120/463 og 120/41. Listen er ikke uttømmende.

3.2.2 Kjøreveg (KV)
Område o_KV er offentlig kjørevei.

3.2.3 Fortau (FO)

Arealet består av fortau. Arealet skal adskilles fra kjørearealer med kantstein.

3.2.4 Gang- og sykkelveg (GS)
Arealet består av gang- og sykkelvei.

3.2.5 Parkeringsplasser (P)
Arealet består av parkeringsplass.

3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
Område AVT omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer og ellers relevante sideområder tilhørende offentlig vei. Det tillates etablert sikringssgjerder innenfor formålet.

Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Skjæringer, fyllinger og andre terrenginngrep som oppstår som følge av veganlegget skal bearbeides og tilpasses omgivelsene. Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av første sommer etter ferdigstillelse av veganlegget, skal alle berørte områder være ferdig istandsatt.

3.2.7 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
Område AVG reguleres til grøntarealer som grøfter, skråninger og areal for snøopplag.

Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig og eksisterende vegetasjon søkes bevart. Skjæringer, fyllinger og andre terrenginngrep som oppstår som følge av veganlegget skal bearbeides, tilsås og tilpasses omgivelsene. Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av første sommer etter ferdigstillelse av veganlegget, skal alle berørte områder være ferdig istandsatt.

Om mindre endringer i skråningsutslag innenfor området skjer som følge av uforutsigbare forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget, kan annen veggrunn – grøntareal fravike noe fra det som framgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Arealene skal tilpasses tilliggende eiendommer og skal revegeteres.

4 GRØNNSTRUKTUR (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5 NR. 3

4.1 Turdrag (TD)
Område TD omfatter offentlig eller felles turdrag.

4.2 Friområde (FRI)
Område FRI omfatter offentlig friområde.

4.3 Vegetasjonsskjerm (VS)
Området omfatter vegetasjonsskjerm mellom boliger og jordbruksområde i boligområde BK1.

5 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (LNFR) (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5 NR. 5)

5.1 Landbruksformål (L)

Områdene benyttes til landbruksareal. Innenfor arealene tillates ikke tiltak som hindrer tilbakeføring til landbruksareal. Matjord skal håndteres i henhold til matjordplan datert 05.02.2025. Matjord skal tas av og mellomlagres i egne ranker på tilhørende eiendom innenfor arealene avsatt til anleggs- og riggområde markert #1. Ranker med frøbankjord kan være opptil 2 meter høye.

5.2 Spredt boligbebyggelse (LSB)

Områdene omfatter eksisterende boligbebyggelse. Gjeldende kommuneplan gjelder for eksisterende boligbebyggelse.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5 NR. 6)

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Område FLV omfatter deler av eksisterende bekkedrag Virikbekken/Marumbekken.

I områdene tillates midlertidige anleggsarbeider for framføring av infrastruktur under bakken.

I gyteperioden mellom oktober og november tillates det ikke anleggsarbeider i bekken som kan resultere i økt slamflukt.

Under anleggsperioden skal det være kontroll med utslipp til bekken. Tiltak som berører bekken skal vurderes i henhold til forskrift om fysiske tiltak i vassdrag § 1.

7 HENSYNSSONER (JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12-6)

7.1 Frisikt (H140)

Innenfor siktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over kjørebanenivå for tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,3 meter, slik som belysningsstolper og trestammer kan aksepteres.

7.2 Flomfare (H320)

Området omfatter aktsomhetssone for flom. For tiltak innenfor hensynssonen skal det vurderes nødvendige tiltak for å redusere risiko for skade eller beredskapssvikt ved flom.

7.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Området omfatter faresone rundt høyspenningsanlegg. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen, skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.4 Kvikkleire (H390)

Hensynssonen omfatter faresone for kvikkleire. Hvis det skal gjøres tiltak innenfor sonen, må det dokumenteres v/geoteknisk kompetanse at tiltakene vil ivareta områdestabilitet i henhold til sikkerhetskrav. Hvis det skal lagres masser innenfor sonen, må det også dokumenteres v/geoteknisk kompetanse at områdestabiliteten er ivaretatt.

7.5 Krav vedrørende infrastruktur (H410)

7.5.1 Innenfor hensynssonen H410 tillates det ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindre fremføring og vedlikehold av infrastruktur under bakken. Det er en sikringssone på 4 meter fra ledningsanleggets ytterkanter. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, andre konstruksjoner, foreta terrenginngrep eller utføre tiltak som kan skade ledningsanlegget. Unntatt fra denne bestemmelsen er vanlig jordbruksdrenering.

7.6 Bevaring naturmiljø (H560)

7.6.1 Hensynssonene H560_1 og H560_2 omfatter eiketrær som skal bevares. Det skal ikke gjennomføres tiltak som skader trærnes røtter, krone eller i vesentlig grad reduserer trærnes vekstvilkår. Trærne skal sikres med anleggsgjerde i anleggsperioden. Det skal unngås masselagring og kjøring med tunge kjøretøy innenfor hensynssonen. Beskjæring for å unngå personskader eller skade på eiendom kan tillates dersom faren er reell og ikke kan unngås med alternative tiltak. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av, eller i samråd med arborist, etter tillatelse fra kommunen. Fagrapport om kartlegging av eiker datert 25.06.2024, skal for øvrig legges til grunn i forhold til ivaretakelse av eiketrærne.
Hul eik som felles skal legges tilbake på gnr/bnr 122/7 like ved der eika står i dag.

7.7 Bevaring kulturmiljø (H570)

7.7.1 Område H570_1 omfatter sikringssonen til automatisk fredet kulturminne. H570_1 ligger inntil et automatisk fredet kulturminne – et gravfelt, ID49448. Bergflaten innenfor sonen skal bevares som en buffer mot kulturminnet. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller sette opp installasjoner innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller forandre terrenget i området. Skjøtsel og hogst må gjennomføres slik at kulturminnet ikke tar skade.

8 BESTEMMELSESOMRÅDER (JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12-7 nr. 1)

8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Områdene #1 kan disponeres til rigg og midlertidig anleggsområde der det måtte være behov for å få bygget veianlegget i henhold til planen. Det tillates mellomlagring av masser i anleggsperioden dersom lokalstabilitet er ivaretatt, jf. punkt 2.5.1.

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av første sommer etter ferdigstillelse av veganlegget, skal alle berørte områder være ferdig istandsatt.

8.2 Rettighetsområde for felles adkomstvei (#2)
Område #2 skal være felles adkomst og sikre adkomst for følgende eiendommer: gbnr. 122/99 og 122/140. Listen ikke er uttømmende.

8.3 Rettighetsområde for murer (#3)
Rettighetsområdet #3 gjelder i et område på 0,8 meter ut fra ny eiendomsgrense bak murer i B18, B19, B20, B21og B23. Det kan i dette området ikke foretas terrengarbeider, oppføres bygninger/installasjoner eller gjennomføres andre tiltak som forhindrer fri tilgang til murer, gjerder og annet anlegg tilknyttet veianlegget. Innenfor rettighetsområdet skal det kunne foretas arbeider for nødvendig vedlikehold/utskiftning av mur og gjerde på mur, samt annet anlegg tilknyttet veianlegget.

8.4 Overvannshåndtering (#OV)
Innenfor bestemmelsesområdene #OV kan det anlegges nytt permanent rørsystem, og/eller bruk av/tilkobling til etablert rørsystem med tilhørende installasjoner, for overvannshåndtering.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VIRIKSKOGEN, SANDEFJORD KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Området er regulert til:

A. Byggeområder
B. Trafikkområder
C. Fareområde
D. Friområder
E. Spesialområder (av historisk/antikvarisk verdi)

§ 2

B y g g e o m r å d e r

Boliger

1. Innen byggeområdet tillates bare oppført frittliggende helårs eneboliger og sammenbygde eneboliger i 1 etasje og rekkehus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje, samt felles garasjeanlegg - hvor dette er vist på planen. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

2. Hvor det er angitt skal bygningene ha saltak med møneretning som vist på planen. Takvinkel og takform for øvrig fastsettes av bygningsrådet. Oppbygg og nedskjæring i takflaten tillates ikke. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims og gavelspiss skal ikke overstige henholdsvis

3,5 - 6,0 m for 1 etg.bebyggelse
4,5 - 7,0 m " 1½ " "
6,0 - 8,0 m " 2 " "

Høyde på grunnmur ved uinnredet kjeller skal ikke overstige 80 cm.

3. Til hver bolig skal det være minst 1 garasje/carport og 1 biloppstillingsplass. Rekkehusene skal ha felles garasjeanlegg. Øvrige garasjer skal fortrinnsvis oppføres i forbindelse med bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farver.
Inn- og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktelige og trafikksikre. Frittliggende enkeltgarasje/uthus kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate opp til 40 m2. Plasseringen av garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen skal oppføres senere.

4. Tomt for frittliggende bebyggelse kan innhegnes med busk-hekkplanting og kantsten eller flettverksgjerde. Busk, hekk og flettverksgjerde over 80 cm skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler etc. skal utføres på enhetlig måte for hvert kvartal eller gateløp.
De ubebygde deler av tomten må gis en tiltalende utforming og behandling. Eksisterende trær søkes bevart i størst mulig utstrekning. Nyplanting, tørkestativ og søppelkasser m/event. innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene og den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan kreve at situasjonsplanen for den enkelte tomt viser

tørkeplass, plassering av søppelkasser, beplanting o.l. Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon plasseres fortrinnsvis i grenselinjer og så diskret som mulig.

Almennyttige formål

I tillegg til den oppførte 1-etasjes daginstitusjonen for barn tillates det oppført anlegg og innrettninger som har naturlig sammenheng med bruken av daginstitusjonen. Bygningsrådet skal ha for øye at bygg- og anlegg får en tilfredstillende arkitektonisk utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.

§ 3

F r i o m r å d e r

I de regulerte friområder (fotball-/idrettsbaner og felles lekeplass) kan bygningsrådet tillate anlegg og oppføring av mindre bygninger i 1 etasje som har naturlig tilknytning til bruken samt transformatorkiosker. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredstillende utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse.

§ 4

S p e s i a l o m r å d e

Gravhaugen og dens nærmeste omgivelse kommer inn under "Lov om fortidsminner" av 1951 - Bruk, evt. beplantning og behandling av området kan bare skje etter plan fra parksjefen - godkjent av de antikvariske myndigheter.

§ 5

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sandefjord kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg 2.7.75

Stein F. Andresen

Fossekallveien 1A

Nabolaget Virik/Ranvikåsen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Virik skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Store Bergan skole (1-7 kl.) 360 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Byskolen (1-7 kl.) 315 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 3.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fossekallveien Linje 134, 173	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

BARNEHAGER

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Sole barnehage (1-5 år) 143 barn	20 min 1.7 km
Kathrines Have (0-5 år) 40 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ranvikskogen	7 min
Rema 1000 Thorøya	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	5 min
Sandefjord Vinmonopol	5 min

SPORT

Virik idrettspark	5 min
Ranvik ungdomsskole gymsal	5 min
Team treningssenter	6 min
EVO Sandefjord Vest	6 min

«Nærhet til byen, til fritidsaktiviteter. Flotte solforhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

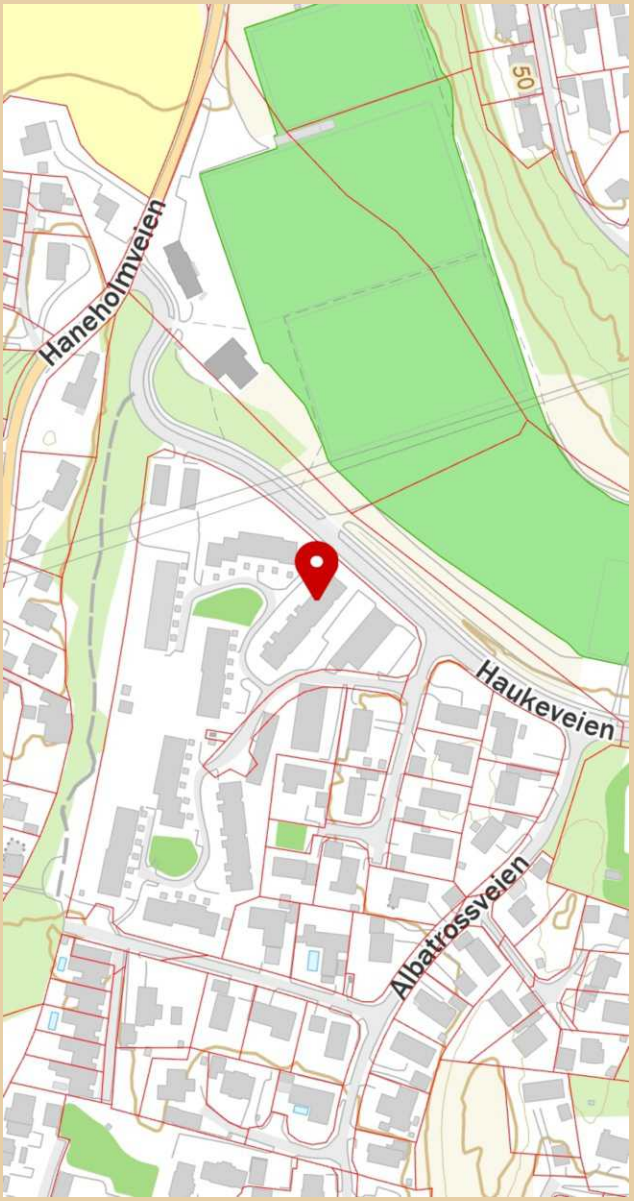
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Fossekallveien 1A

Nabolaget Virik/Ranvikåsen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Virik skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Store Bergan skole (1-7 kl.) 360 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Byskolen (1-7 kl.) 315 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 3.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fossekallveien Linje 134, 173	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

BARNEHAGER

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Sole barnehage (1-5 år) 143 barn	20 min 1.7 km
Kathrines Have (0-5 år) 40 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ranvikskogen	7 min
Rema 1000 Thorøya	5 min

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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	5 min
Sandefjord Vinmonopol	5 min

SPORT

Virik idrettspark	5 min
Ranvik ungdomsskole gymsal	5 min
Team treningssenter	6 min
EVO Sandefjord Vest	6 min

«Nærhet til byen, til fritidsaktiviteter. Flotte solforhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

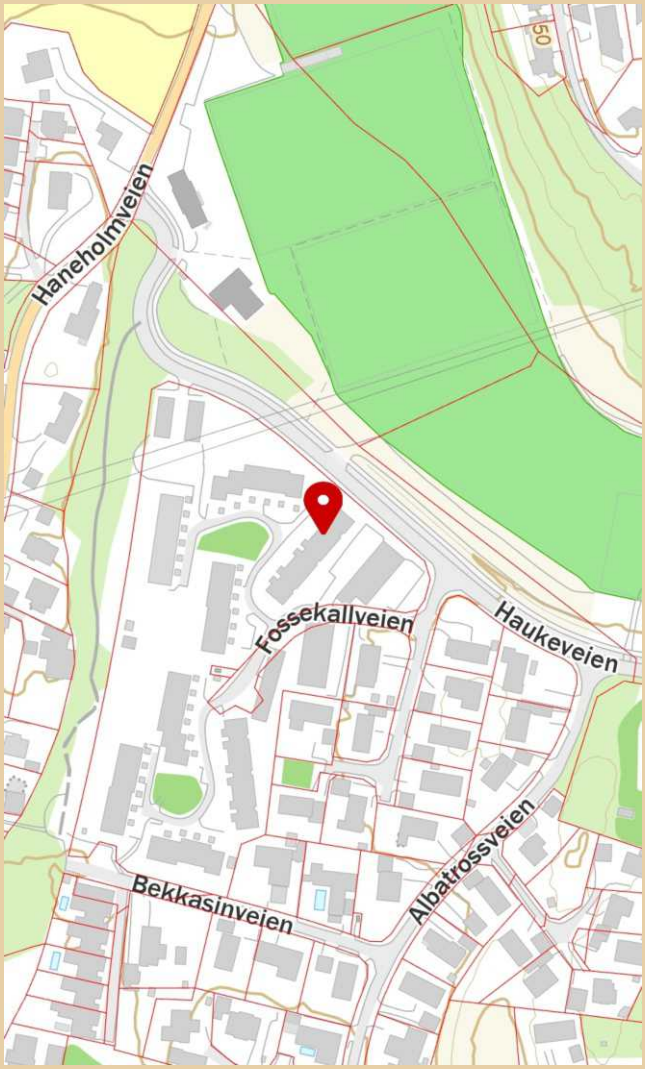
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Fossekallveien 1A

Nabolaget Virik/Ranvikåsen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Virik skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Store Bergan skole (1-7 kl.) 360 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Byskolen (1-7 kl.) 315 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 3.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fossekallveien Linje 134, 173	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

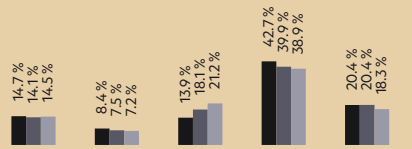
BARNEHAGER

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Sole barnehage (1-5 år) 143 barn	20 min 1.7 km
Kathrines Have (0-5 år) 40 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ranvikskogen	7 min
Rema 1000 Thorøya	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Virik/Ranvikåsen	1 049	451
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Virik idrettspark	5 min
Ranvik ungdomsskole gymsal	5 min
Team treningssenter	6 min
EVO Sandefjord Vest	6 min

«Nærhet til byen, til fritidsaktiviteter. Flotte solforhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

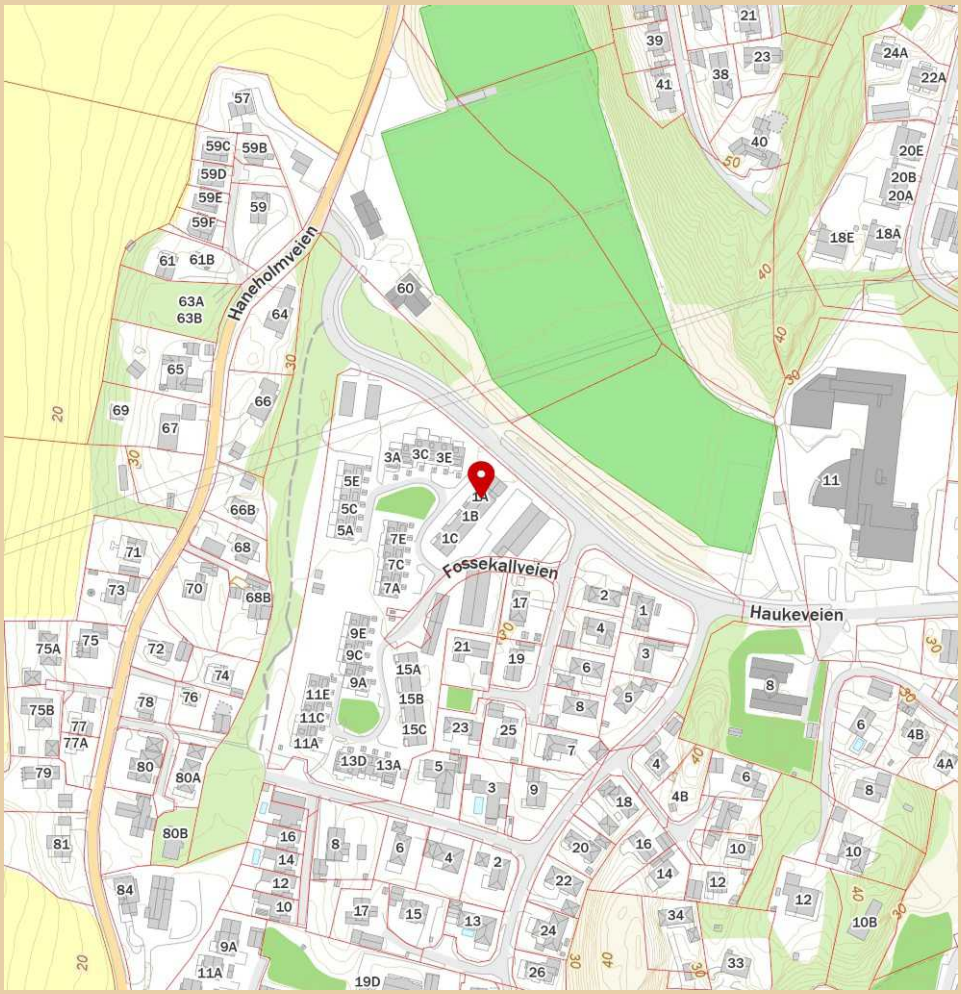
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fossekallveien 1 A, 3212 Sandefjord
Gnr. 123, Bnr. 36, andelsnr. 3 i Virikskogen borettslag, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Weronica Sandbæk

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 980 62 812

E-post: weronica.sandbaek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
