

Rambergveien 15 A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Rambergveien 15 A

Prisantydning	6 290 000
Omkostninger	168 290
Totalpris	6 458 290
Fellesutgifter	3 621 pr. mnd.
Bruksareal	77,0 m²
BRA-I	77,0 m²
TBA	10,0
Soverom	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	588 m²
Byggeår	2006

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Fantastisk utsiktsleilighet i første rekke mot sjøen. Fra 5. etasje har du panorama utsikt over sjøen mot Kanalbroen samt Tønsberg Brygge! Balkongen er overbygget og har sol fra tidlig morgen til sen ettermiddag. I tillegg er det balkong mot nord/vest med kveldssol og utsikt over sjøen og Tønsberg Brygge.

Leiligheten er for øvrig innredet med en romslig hall med stor skyvedørsgarderobe, 2 soverom hvorav et har direkte adkomst til badet samt utgang til en nord/vest-vendt balkong med sen kveldssol og sjøutsikt. Badet har bra med innredning og toalettet er i egen nisje samt det er opplegg for vaskemaskin. Stuen er lys og åpen med store vindusflater noe som gir bra med naturlig lysinnslipp. Fin utsikt fra hele rommet. Kjøkkenet er i åpen løsning til stuen. Det er lyst og lekkert og har bra med både skap- og benkplass samt integrerte hvitevarer. For øvrig har leiligheten en romslig bod i kjelleretasjen samt en parkeringsplass. Det er heis i bygget. Slik at man enkelt går tørrskodd ut og inn av leilighet til bilen via heis eller trappe adkomst.

Her har du en rå utsiktsleilighet med herlig solforhold - heis - garasje plass - 2 terrasser - og mulighet for båtplass! Flytt rett inn og nyt det lettvinde liv med sjøen og byen som nærmeste nabo! For mer tekniske detaljer se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Marius Vedvik.

Megler gjør oppmerksom på at eiendommen selges ved fullmakt. Fullmaktshaver/selger har ikke bebodd eiendommen. Selger har derfor begrenset teknisk kunnskap om eiendommen.















Beliggenhet

Bo med sjøen rett utenfor døren og kort vei til et yrende byliv i Tønsberg sentrum. Virkelig nydelig beliggende rett i nærheten av vannkanten.

Kaldnes Brygge er en del av en ny bydel som vokser frem der Kaldnes skipsverft tidligere var livsnerven i Tønsberg by. Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en ny, urban og levende bydel med gåavstand til både bysentrum og skjærgården. Langs bryggekanalen samles bolig, næring, handel, kafeer og kulturliv. Med gåavstand over gangbroen kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende caféer og spisesteder kan nytes, og shopping kan utføres i kjøpesenter eller i små og særegne nisjeforretninger. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes Brygge gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet. Kulturhuset Støperiet, som er eid av Tønsberg Kommune, ligger like ved og gir et godt og variert tilbud hele året.

Ellers kan vi nevne at leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder, Spar-butikk og Træleborg skole (1-7 kl.) I tillegg ligger den populære restauranten "Kverneriet" like ved.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 300 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Tønsberg sentrum, 25 min til Sandefjord og 70 min til Oslo S.

Rambergveien 15A

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Offentlig transport

🚶	Kaldnes Linje 116A, 116B	3 min ⚡ 0.2 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min ⚡ 1.1 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 145 elever, 8 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	16 min ⚡ 1.3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min ⚡ 1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Nedre Langgate 20	3 min ⚡
🚗	Kaldnes brygge	4 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»
Sitat fra en lokalkjent

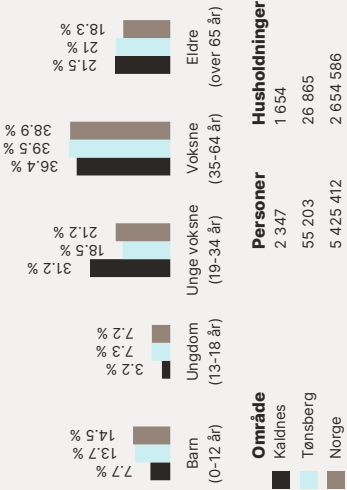


Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min ⚡ 0.6 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min ⚡ 1.3 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	15 min ⚡ 1.3 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	2 min ⚡ 0.1 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	5 min ⚡ 0.4 km

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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående
- 3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

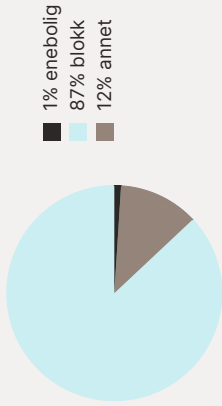
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

⚽ Kaldnesbanen Fotball	8 min ⚡ 0.6 km
⚽ Gunnarshøparken sandvolleyball... Sandvolleyball	10 min ⚡ 0.9 km
🏊 Spenst Tønsberg	12 min ⚡
🏊 WellnessClub Tønsberg	12 min ⚡

Boligmasse



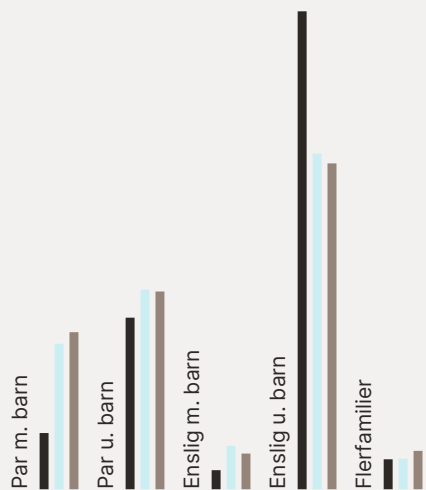
Varer/Tjenester

🛒 Foyr Senteret	6 min ⚡
💊 Apotek 1 Løven Tønsberg	6 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

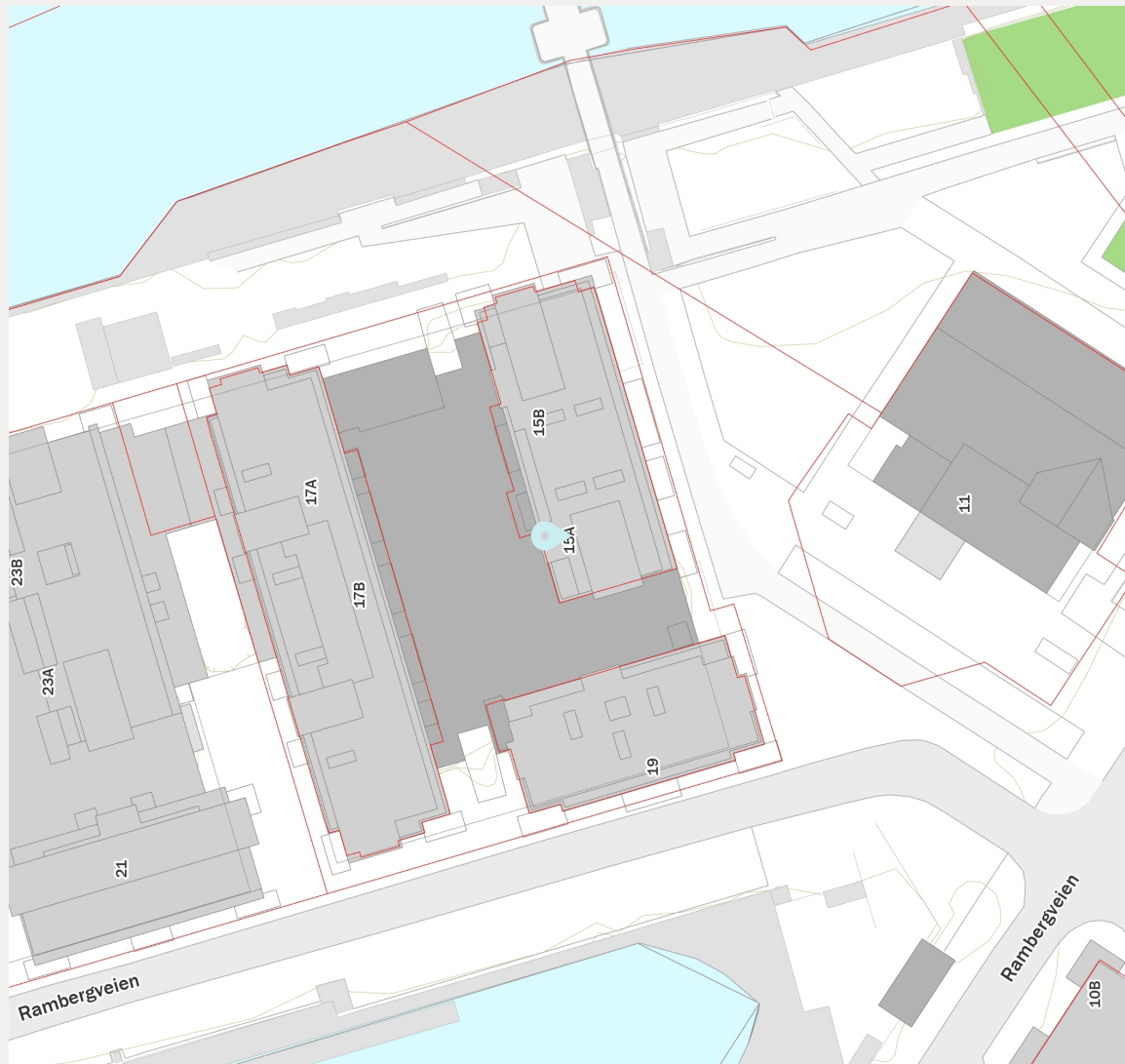


0%	Kaldnes	63%
	Tønsberg	
	Norge	

Sivilstand

Gift	26%	Norge	33%
Ikke gift	53%		54%
Separert	16%		9%
Enke/Enkemann	5%		4%

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



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





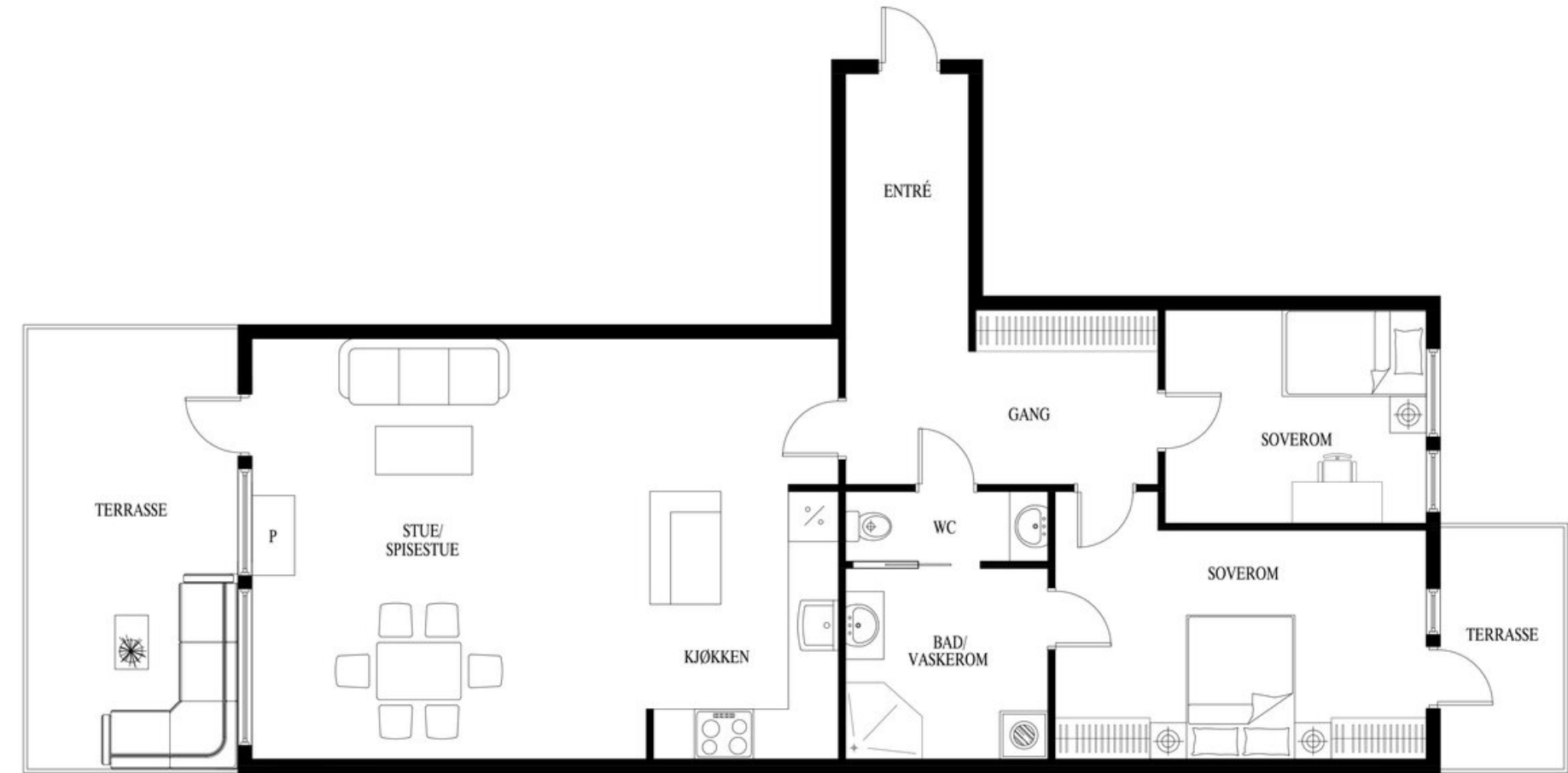
Innhold

5. etasje med gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc/vaskerom.
Parkeringsplass og bod i felles garasjekjeller.

BRA 77,0 m²

BRA-I 77,0 m²

TBA 10,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 77,0 m²

- BRA-i: 77,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m²

5. etasje:

BRA-i: 77 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc/vaskerom. TBA: 10 m².

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

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

Adkomst

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

Parkering

Denne seksjonen har eksklusiv bruksrett til bod nr. 30 og garasjeplass nr. 22. Parkeringsplasser i garasjeanlegg kan kun overdras sammen med leilighet.

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

Byggemåte

Leilighet fra 2006 som ligger i 5. etasje. Det er adkomst fra felles oppgang med heis. Boligen har utgang til 2 overbygde balkonger. Leiligheten har overflater fra byggeår som bærer preg av noe slitasje. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Leiligheten har utgang til balkong mot syd på 10 m² bestående av betongdekke med terrassegulv i tre. Rekkverk i aluminium og glass. Det er også en balkong mot nord på 4 m² i samme utførelse. Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass.

Innvendig

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

Våtrom

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er en mekanisk avtrekksventil over toalettet, som er ventilering av hele våtrommet.

Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av heltre eik. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert gang. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i himling på badet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har vannbåren varme i radiatorer på soverom og i stuen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

byggningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

byggningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater gulv.
- Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig pga. kjøkkeninnredning på tilstørende vegg til våtsone. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjonen. Ingen avvik registrert.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 19.02.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 588,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 26.04.2011. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad og vannbåren varme i radiatorer på soverom og i stuen.

Selger opplyser at leiligheten p.t. ikke er bundet opp i Norgespris.

Energikarakter: B - Lys grønn

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 290 000,-

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

157 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 458 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 3 621,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Kommunale avgifter, kabel-TV, div. honorarer, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm og fyring fellesareal og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor - inkl. i felleskostnader per måned.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 632,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 004 103,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 016 413,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %).

For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama,
Orgnr: 990 726 043
Forretningsfører: Tønsberg Økonomisenter AS
Styreleder: Hege Cecilie Bekkevold

Sameiet består av 37 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 78/2567.

Sameiet er medlem i Huseierlaget Kaldnes Brygge syd, som består av Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama (Pir 1), Ankeret borettslag, Pir 2 borettslag og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/bod. Huseierlagets formål er å sikre medlemmenes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg med utstyr m.m.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring AS med polisnr. 3485430.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 1 320 500,-
Driftskostnader kr. 1 581 969,-
Årsresultat kr. - 249 261,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.
I henhold til sameiets vedtekter kan antenner, markiser og lignende kun settes opp etter samtykke fra styret.

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endre/påvirker bærende konstruksjoner.

Dyrehold

I henhold til sameiets husordensregler er dyrehold ikke tillatt. Dersom det skal gis dispensasjon må det søkes styret for godkjenning.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende, blå-/grønnstruktur - nåværende, annen fare, byggegrense, ras- og skredfare samt forhold som skal avklares og belyses. Eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan med plannavn "Kaldnes, felt A og B", vedtatt 27.09.2002 med planID 65209-B1. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengainnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 27.09.2006 med dagboknr. 14089.

Rettighet på eiendommen GBNR. 1003/301, seksjon 1-12 i Tønsberg kommune:

Bestemmelse om garasje/parkering, tinglyst 27.09.2006 med dagboknr. 14090, gjelder: Kaldnes Brygge Syd AS gir eierne på GBNR. 1003/312 snr. 1-37 rett til adkomst over og på den tjenende eiendom knyttet til bruk av garasjeplasser og boder, samt for adkomst til leiligheter og utearealer. Adkomstretten relaterer seg til bruk av trappeløp, heiser, felles gangareal med mer. Denne seksjonen har eksklusiv bruksrett til bod nr. 30 og garasjeplass nr. 22.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken, samt lamper.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

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

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Per Oskar Halvorsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rambergveien 15 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 312, snr. 25 i Tønsberg. Sameiebrøk: 78/2567.

Vårt oppdragsnummer er 28260025.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
20.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Rambergveien 15 A, 3115 TØNSBERG

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rambergveien 15 A	Rambergveien 15 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2007

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Krohn, Vibeke Siljan

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjes gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen ytterligere informasjon

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73434574

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Krohn, Vibeke Siljan	2026-02-18

Identification
bankID Krohn, Vibeke Siljan

Egenerklæringsskjema

Signed by: Krohn, Vibeke Siljan 18/02-2026 09:26:51 BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Tilstandsrapport

 Rambergveien 15A, 3115 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1003, bnr. 312, snr. 25



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



Befaringsdato: 29.01.2026 Rapportdato: 19.02.2026 Oppdragsnr.: 20315-2065 Referansenummer: OL5519

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkvitte og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomstøringen 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. Bygningssakkynndige 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 bygningssakkynndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2065

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 2 av 16



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 • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgulv slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttewurer • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2065

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 3 av 16



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2006 som ligger i 5. etasje. Det er adkomst fra felles oppgang med heis. Boligen har utgang til 2 overbygde balkonger.

Leiligheten har overflater fra byggeår som bærer preg av noe slitasje. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har utgang til balkong mot syd på 10m2 bestående av betongdekke med terrassegulv i tre. Rekkverk i aluminium og glass. Det er også en balkong mot nord på 4m2 i samme utførelse. Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislatt gulv med elektriske varmekabler. Det er en mekanisk avtrekksventil over toalettet, som er ventilering av hele våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert gang.

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

Boligen har vannbåren varme i radiatorer på soverom og i stuen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 20315-2065

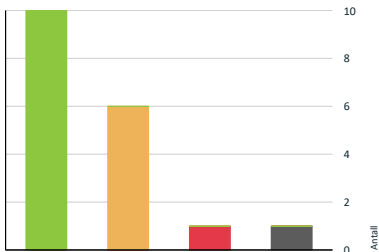
Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 5 av 16



Sammendrag av boligens tilstand

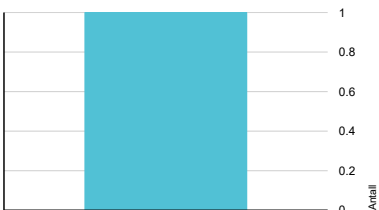
Fordeling av tilstandsgrader



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

Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Tølliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom/wc > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20315-2065

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 6 av 16

Rambergveien 15A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 312 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER		
Byggear 2006		
UTVENDIG		
1 TO 1 Vinduer		
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.		
1 TO 1 Dører		
Entrédør med brann-/lydisoleringsevne B30/35db. Balkongdører i tre med 2-lags glass.		
1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Leiligheten har utgang til balkong mot syd på 10m2 bestående av betongdekke med terrassegulv i tre. Rekkverk i aluminium og glass. Det bemerkes at rekkverk er 1,0 m høyt, men side høydeforskjellen ned til terreng er over 10 meter, er det krav om 1,2 meter rekkverkshøyde.		
Det er også en balkong mot nord på 4m2.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: Balkong mot nord har gulv som heller innover mot bygningskropp (3,5 cm).		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
Feil helning på gulvet gir økt risiko for vanninntrenging ved terrasседør osv, og bør utbedres.		
INNVENDIG		
1 TO 2 Overflater		
Det er parkett på gulv og ellers malte flater.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: Innvendig har leiligheten en del slitasje på overflater og dør/vinduskarmer. Det er satt en helhetlig TG2 på overflater inkl dører/vinduer som følge av dette. Det er også en glippe i parkett i gangen.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
Det kan påregnes noe oppussing/formyng av overflater og dør/vinduskarmer.		
1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt retnignsavvik på 5mm i stue/kjøkken og 10mm i hovedsoverom.		
1 TO 1 Innvendige dører		
Oppdragsnr.: 20315-2065	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 7 av 16

Rambergveien 15A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 312 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Innvendig har boligen malte glatte dører.		
VÅTROM		
5. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC		
Generell		
Bad og WC er vurdert som ett felles rom, da det er sammenhengnde gulv og felles ventilasjonsløsning.		
5. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC		
1 TO 1 Overflater vegger og himling		
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.		
5. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC		
1 TO 2 Overflater Gulv		
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall på 15mm fra dør til sluk. Gulvet i toalettsonen har ikke fall (stedvis noe motfall).		
Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.		
Konsekvens/tiltak • Det må foretas utbedring av avviket. • Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.		
5. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC		
1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og ukjent membran/tettesjikt.		
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.		
Sluk er ikke inspisert, da det ikke var mulig for undertegnede å flytte dusjkabinettet på befaringsdagen.		
Konsekvens/tiltak • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.		
Dusjkabinett må flyttes for å vurdere overgang membran/sluk.		
5. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC		
1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning		
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.		
Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.		
Konsekvens/tiltak • Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.		
Oppdragsnr.: 20315-2065	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 8 av 16

Rambergveien 15A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 312 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
5. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC		
1 TO 2 Ventilasjon		
Det er en mekanisk avtrekksventil over toalettet, som er ventilering av hele våtrommet. Ideelt sett burde det vært to avtrekksventiler, men det ser ut som badet er prosjektert med at skyvedør har god luftgjennomstrømning.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: Plassering av avtrekksventil er uheldig ift. dusjen.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
Etablere avtrekksventil i nærheten av dusj.		
5. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC		
1 TO 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking var ikke mulig pga. kjøkkeninnredning på tilstørende vegg til våtsone. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjonen. Ingen avvik registrert.		
KJØKKEN		
5. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
1 TO 1 Overflater og innredning		
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.		
5. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
1 TO 1 Avtrekk		
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
1 TO 2 Vannledninger		
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i himling på badet.		
Vurdering av avvik: • Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.		
Konsekvens/tiltak • Stoppekranen må utbedres.		
Kostnadsestimat: Under 20 000		
1 TO 1 Avløpsrør		
Det er avløpsrør av plast.		
Oppdragsnr.: 20315-2065	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 9 av 16

Rambergveien 15A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 312 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
1 TO 1 Ventilasjon		
Boligen har naturlig ventilasjon.		
Varmtvannstank		
Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles anlegg i bygget som avregnes med egen måler.		
1 TO 1 Vannbåren varme		
Boligen har vannbåren varme i radiatorer på soverom og i stuen.		
Elektrisk anlegg		
<i>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</i>		
<i>Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</i>		
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert gang.		
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?		
Nei		
Spørsmål til eier		
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.		
2006		
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
Ja		
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?		
Ja		
Eksisterer det samsvarserklæring?		
Ja		
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?		
Nei		
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
Nei		
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?		
Nei		
Generelt om anlegget		
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank		
Nei		
Oppdragsnr.: 20315-2065	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 10 av 16

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 befæringsndpunktet.

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

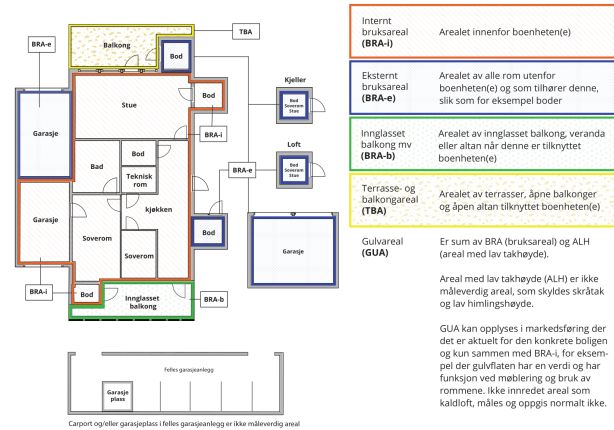
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	77			77	10
SUM	77				10
SUM BRA	77				

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede	Rolle					
29.1.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør					
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	312		25	588 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rambergveien 15A							
Hjemmelshaver							
Per Oskar Halvorsen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVIV•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsluttet 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 TG4:** 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 forevokles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREÅLBeregning for boenheter

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadrater 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 eiersesjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

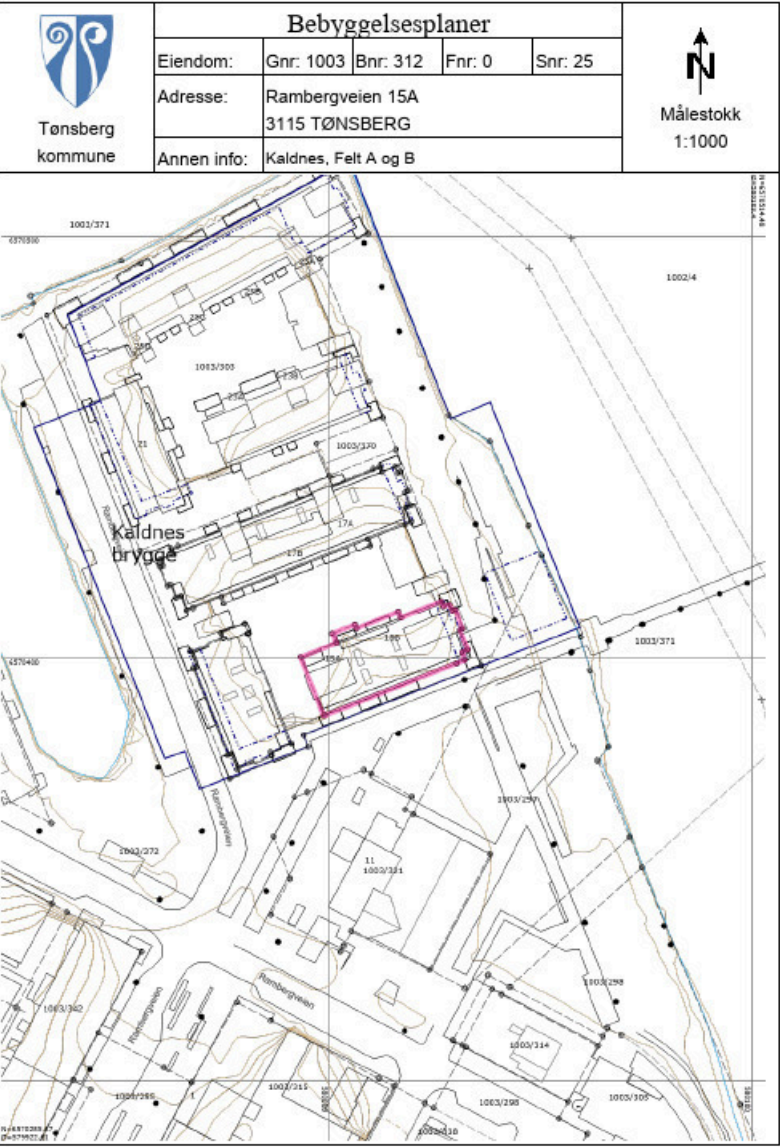
BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtikke.vendu.no/OL5519>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



28.01.2026 13:32:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | RpOmråde vedtatt på bakkenivå | RpOmråde vedtatt over bakkenivå |
| Matrikkelnummer. | Diverse | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Mønelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Vegdekkekant på bru |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Kommunalveg gatenavn |
| Privatveg gatenavn | Kystkontur tekniske anlegg | Kystkontur |
| Forsenkningskurve | Høydekurve | Høydekurve |

28.01.2026 13:32:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KALDNES FELT A OG B
PLANID 0704 65209-B1

§ 1
FELLESBESTEMMELSER

Planen omfatter del av reguleringsplan for Kaldnes. Reguleringsplanens bestemmelser gjelder i sin helhet for denne bebyggelsesplanen med mindre bestemmelsene nedenfor angir endringer eller presiseringer av disse.

§ 2
BEBYGGELSESPLANEN INNEHOLDER

Byggeområder	bolig, næring bolig
Offentlig trafikkområde	gang og sykkelvei gangvei m/kjøreadkomst torg fortau kjørevei
Offentlig friområde	park strandpromenade friområde i sjø
Fellesområde	gårds plass innkjørsel
Kombinerte formål	bolig, næring/fortau i 1.etg bolig, næring/gangvei i 1.etg bolig, næring/park i 1.etg park/gangvei m/kjøreadkomst bolig, næring/strandpromenade næring, allmenntilgj/friområde i sjø

§ 3
BYGGEOMRÅDE FELT A OG B

Tillatt bruksareal (T-BRA) felt A = 11.350 m2 og felt B 11.000 m2. Maks. gesimshøyde for felt A og B mot offentlig trafikkområde og torg = C + 21,5. Deler av bebyggelsen i feltene forøvrig kan gå opp til C + 25,5. Deler av bebyggelsen kan utføres utkraget med søyler i 1.etg der det er angitt på plankartet. Næringsarealer kan innpasses i 1.etg. Øvrige etasjer skal inneholde boliger. Parkering kan innpasses i 1. etg. og under bakken.

§ 4
BYGGEOMRÅDE BOLIG
(ved rundkjøring i Kaldnesgaten)

Arealene kan ikke fradeles som selvstendig tomtareal. Utbygging i tilknytning til tilstøtende eiendommer tillates innenfor de rammer som gjelder for de aktuelle veiklasser i området.

§ 5
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Langs tørrdokken kan det etableres parkering under gategrunn, kfr. snittegning på plankartet. Ut mot tørrdokka innenfor offentlig torg 2 kan det etableres bygg i 1 etasje for adkomst til/fra parkering under gategrunn.

§ 6
OFFENTLIG FRIOMRÅDER

Det vises til reguleringsbestemmelsene.

§ 7
FELLESOMRÅDER

Det er vist felles gårds plass mellom byggene innenfor felt A og B. I gangvei mellom feltene er det vist felles innkjørsel til parkeringsanlegg.

§ 8
KOMBINERTE FORMÅL, BOLIG / NÆRING – OFFENTLIG PARK I 1. ETG. (område D)

Bebyggelse kan oppføres i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 4.2 for område D. Kravet til bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 oppheves. Byggegrenser gjelder slik de fremgår av reguleringsplanen. Bebyggelsen må utformes slik at det kan etableres åpen og planfri forbindelse mellom hver side av broen og de offentlige parkområdene.

§ 9
KOMBINERTE FORMÅL, UTKRAGING OVER BAKKEPLAN

Plankartet viser områder for kombinerte formål der bebyggelsen kan krages ut over bakkeplanet. I disse områdene tillates kun søylepunkter i 1.etg.

§ 10
KOMBINERTE FORMÅL, OFFENTLIG PARK / GANGVEI MED KJØREADKOMST

I tilknytning til bro med gang- og sykkelvei skal det være en åpen og planfri forbindelse mellom offentlig friområde på hver side av broen.

§ 11
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis igangsettingstillatelse til punkthuset i felt N1 – reguleringsplan 65221 – eller senest 01.09.09 skal det være gjennomført støyskjermingstiltak på de 3 mest utsatte eiendommene som følge av Kaldnes-utbyggingen. Det gjelder gbnr. 1003/72 og 1003/11 i Kaldnesalléen og gbnr. 1003/39 i Kaldnesgaten, jfr. støyutredning utført av Multiconsult i 2008 (oppdrag 8111709).

Innendørs støy nivå skal tilfreds stille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støy nivå skal tilfreds stille grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB. Alternativt lokal skjerming av egnet uteplass. Ved vurdering av støyskjerm langs Kaldnesgaten, skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres.

Før det gis brukstillatelse til punkthuset i felt N1 – reguleringsplan 65221, skal tiltakene være utredet mht. omfang og kostnader, herunder avklaring av behov for regulering av evt. støyskjerm langs Solveien. Ved vurdering av støyskjerm langs Solveien, skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Opparbeidelse av uteplass utenfor gul sone kan vurderes. Det vises til nasjonal støyretningslinje T-1442 kap. 3.3 vedr. etablering av ny støyende virksomhet (Kaldnes-utbyggingen).

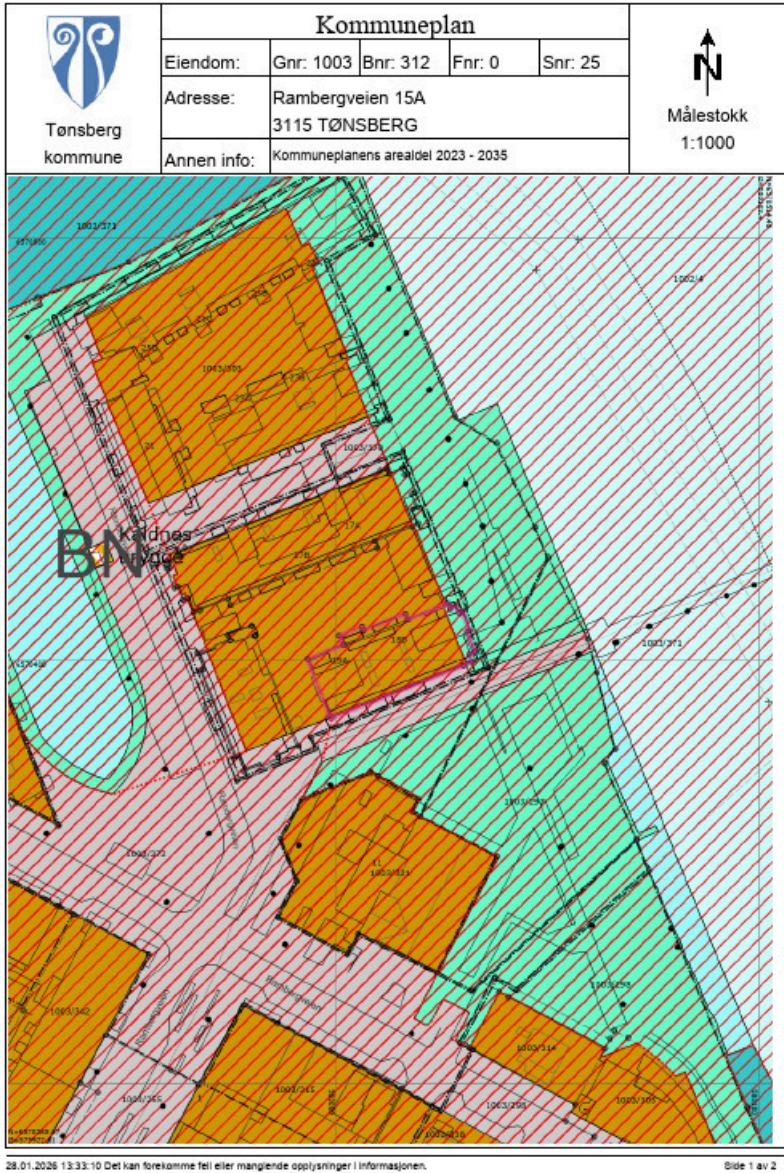
- Det gis ikke brukstillatelse utover 25 % (35.000 m²) av totalt tillatt antall m² bruksareal (BRA) for ringvei Nord er tatt i bruk.
- Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m²) av totalt tillatt antall m² bruksareal (BRA) for det er innført tilfartskontroll i ved Banebakken og Kanalveien, og Mammutkrysset er effektivisert gjennom mindre geometrisk endring av krysset, nytt styringssystem samt flettefelt i Nedre Langgate, jfr. rapport datert 16.05.2008 kalt "Tiltakspakker for bedre framkommelighet for kollektiv og bil i Tønsberg-området" tiltak 4 og 7, utarbeidet av Statens vegvesen, Nøtterøy, Tjome og Tønsberg kommune.
- Det gis ikke rammetillatelse utover 75 % (105 000 m²) for det er etablert ny fastlandsforbindelse eller det er sikret tilstrekkelig avlastning for byrettet trafikk over Kanalbroa. Planmyndigheten skal ta opp denne bestemmelsen til ny behandling dersom ny fastlandsforbindelse ikke er bygget for den tid.

Vedtatt i det faste utvalget for plansaker den 27.09.2002, FUP-sak:189/02

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

Endring i rekkefølgebestemmelsene for Kaldnes vedtatt av Tønsberg bystyre den 17.12.2008, sak: 130/08.

Mindre reguleringsendring av § 11, tredje ledd vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 05.05.2017, UBA-sak 096/17.

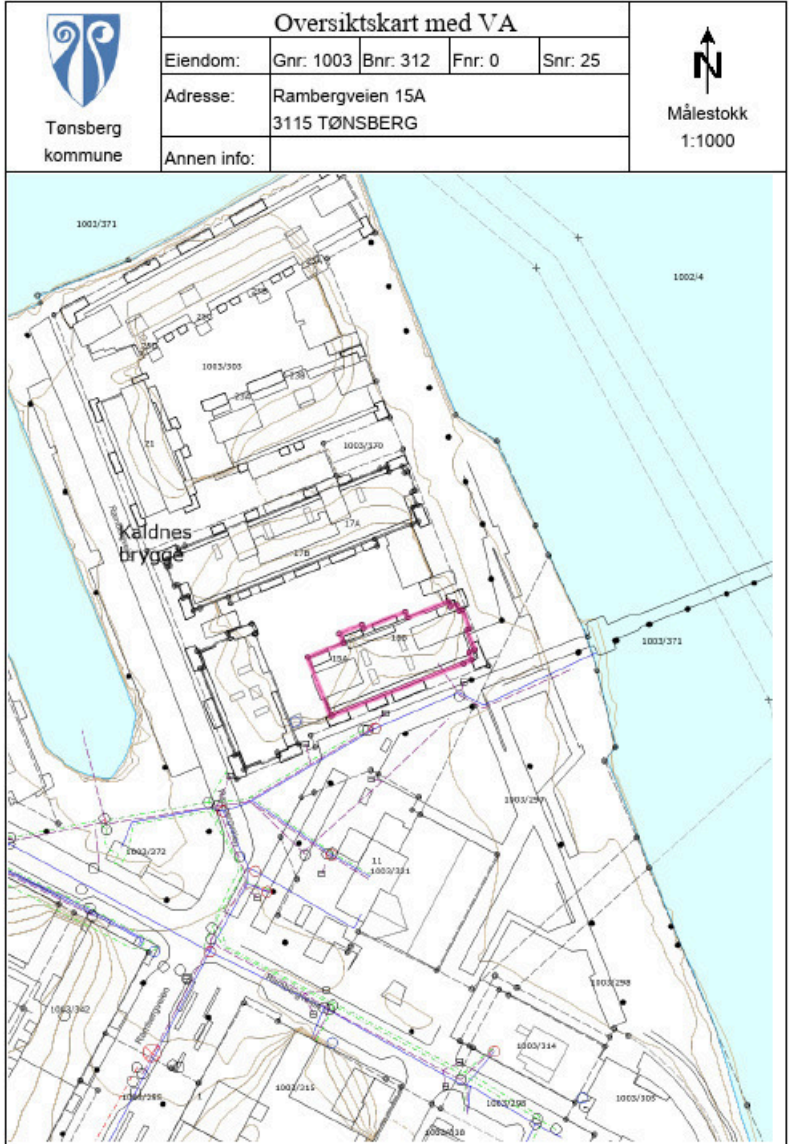


Tegnforklaring

	Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Mast
	Diverse		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Manelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Vegdekkekan på bru		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Nåværende		Farled - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Annen fare
	Sentrumsformål - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Småbåthavn - Nåværende
	Naturområde - Nåværende		Friluftsområde - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Forsenkningskurve
	Høydekurve		Høydekurve		

28.01.2026 13:33:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



28.01.2026 13:30:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

 Brannventil  Kran  Sandfangskum  Overvannsledning  Nøyaktig eiendomsgrense  + Anslått grensepunkt  • Gatelys (belysningspunkt)  Bygningslinje  Takoverbyggkant  Veranda  Vegdekkekanal på bru  Kommunalveg gatenavn  Kystkontur  Høydekurve	 Hydrant  Kum - annen eier  Sluk  Spillvannsledning  Anslått eiendomsgrense  Matrikelnummer.  ● Mast  Mønelinje  Taksprang  Annet vegareal avgrensning  Husnummer  Privatveg gatenavn  Forsenkningskurve  Havflate	 Fettutskiller  Overløp  Avløp felles  Vannledning uten Vestfold vann  Nøyaktig grensepunkt  Δ Diverse  Bygningsdelelinje  Takkant  Trapp inntill bygg  Vegdekkekanal  Husnummer med bokstav  Kystkontur tekniske anlegg  Høydekurve
---	---	---

28.01.2026 13:30:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 11/14944
Arkiv: GBR-1003/0312
Deres ref.: PIR 1

Dato: 26.04.2011

Kristiansen & Bernhardt Arkitekter AS
pb 333

3101 TØNSBERG

Rambergveien 15 A+B - 1003/0312 - ferdigattest

Gbnr.: 1003/312
DFUB-sak: FUP 224/02
Jnr.: 11/3790 (ref. 2002/011581)
Bygningsnr.: 22187821
Arbeidets art: nybygg
Byggets art: boliger m/tilhørende parkeringsanlegg

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT BYGGARBEID

Tillatelsen omfatter ikke næringsarealer i 1. etasje.

Jon Sørseth
Jon Sørseth
leder

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

Telefon: 33 34 80 00
Telefax: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank: Org.nr.



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-20-0339 (Rikke Steneby)
Vår referanse: 2353950/14325988
Bestilling: C3 2020-12-08 (2) 98

Dato
08.12.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 14090 Embete: 91 Registrert: 27.9.2006 Rettsstiftelse: BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	304	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksgaten 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 80 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS OG BOD - ADKOMST TIL GNR 1003 BNR 304 I TØNSBERG KOMMUNE

Kaldnes Byutvikling AS (organisasjonsnummer 971 589 019) er hjemmelshaver til gårdsnummer 1003 bruksnummer 304 i Tønsberg kommune (den tjenende eiendom).

Kaldnes Brygge SYD AS (organisasjonsnummer 986 960 589) har fått ugjenkallelig generalfullmakt fra hjemmelshaver til å foreta enhver tenkelig rettshandel i relasjon til eiendommene. Generalfullmakten følger vedlagt denne erklæring.

Kaldnes Brygge SYD AS gir seksjonseierne/andelseierne på de herskende eiendommene gnr.1003 bnr.304.. (Ankeret Borettslag), gnr. 1003 bnr.301.. (Pir 2 Borettslag) og gnr. 1003 bnr.302..snr. 1-37 (Sameiet Bryggeparken) rett til adkomst over og på den tjenende eiendom knyttet til bruk av garasjeplasser og boder, samt for adkomst til leiligheter og utarealer. Adkomstretten relaterer seg til bruk av trappeløp, heiser, felles gangarealer m.m.

Bruksrettene til de nevnte eiendommer er evigvarende.

Denne erklæring skal tinglyses på den tjenende eiendom.

Tønsberg, 12.9.2006

for Kaldnes Brygge SYD AS

Som vitne bekrefter jeg/vi at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift	KLOFFA VEIEN 10, 1314 KOLSÅS	11/169 45 357
2. Vitneunderskrift	DYRLANDSVEIEN 2, 0875 OSLO	041168 35733

Vedlegg: Firmaattest
Kopi av generalfullmakt



Doknr: 14090 Tinglyst: 27.09.2006 Enh: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

#157983/1

BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS OG BOD

Kaldnes Byutvikling AS (organisasjonsnummer 971 589 019) er hjemmelshaver til gårdsnummer 1003 bruksnummer 304 i Tønsberg kommune (den tjenende eiendom).

Kaldnes Brygge SYD AS (organisasjonsnummer 986 960 589) har fått ugjenkallelig generalfullmakt fra hjemmelshaver til å foreta enhver tenkelig rettshandel i relasjon til eiendommene. Generalfullmakten følger vedlagt denne erklæring.

Kaldnes Brygge SYD AS gir herved eksklusiv bruksrett til boder og garasjeplass på den tjenende eiendom (gbrnr1003/304) til følgende herskende eiendommer:

- 1) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 1 har eksklusiv bruksrett til bod nr 5 og garasjeplass nr 43.
- 2) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 2 har eksklusiv bruksrett til bod nr 4. og garasjeplass nr 44.
- 3) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 3 har eksklusiv bruksrett til bod nr 12 og garasjeplass nr 9.
- 4) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 4 har eksklusiv bruksrett til bod nr 13 og garasjeplass nr 10.
- 5) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 5 har eksklusiv bruksrett til bod nr 14 og garasjeplass nr 11.
- 6) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 6 har eksklusiv bruksrett til bod nr 20 og garasjeplass nr 4.
- 7) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 7 har eksklusiv bruksrett til bod nr 15.
- 8) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 8 har eksklusiv bruksrett til bod nr 1 og garasjeplass nr 50.
- 9) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 9 har eksklusiv bruksrett til bod nr 3 og garasjeplass nr 65.
- 10) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 10 har eksklusiv bruksrett til bod nr 2 og garasjeplass nr 49.
- 11) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 11 har eksklusiv bruksrett til bod nr 17 og garasjeplass nr 12.
- 12) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 12 har eksklusiv bruksrett til bod nr 16 og garasjeplass nr 17.
- 13) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 13 har eksklusiv bruksrett til bod nr 18 og garasjeplass nr 3.
- 14) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 14 har eksklusiv bruksrett til bod nr 19.
- 15) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 15 har eksklusiv bruksrett til bod nr 21 og garasjeplass nr 28.
- 16) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 16 har eksklusiv bruksrett til bod nr 6 og garasjeplass nr 60.

#157983/1

- 17) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 17 har eksklusiv bruksrett til bod nr 23 og garasjeplass nr 25.
- 18) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 18 har eksklusiv bruksrett til bod nr 24 og garasjeplass nr 24.
- 19) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 19 har eksklusiv bruksrett til bod nr 25 og garasjeplass nr 23.
- 20) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 20 har eksklusiv bruksrett til bod nr 26 og garasjeplass nr 14.
- 21) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 21 har eksklusiv bruksrett til bod nr 27.
- 22) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 22 har eksklusiv bruksrett til bod nr 28 og garasjeplass nr 30.
- 23) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 23 har eksklusiv bruksrett til bod nr 29 og garasjeplass nr 29.
- 24) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 24 har eksklusiv bruksrett til bod nr 22 og garasjeplass nr 42.
- 25) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 25 har eksklusiv bruksrett til bod nr 30 og garasjeplass nr 22.
- 26) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 26 har eksklusiv bruksrett til bod nr 52 og garasjeplass nr 21.
- 27) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 27 har eksklusiv bruksrett til bod nr 51 og garasjeplass nr 8.
- 28) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 28 har eksklusiv bruksrett til bod nr 50.
- 29) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 29 har eksklusiv bruksrett til bod nr 49 og garasjeplass nr 26.
- 30) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 30 har eksklusiv bruksrett til bod nr 48 og garasjeplass nr 27.
- 31) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 31 har eksklusiv bruksrett til bod nr 47 og garasjeplass nr 5.
- 32) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 32 har eksklusiv bruksrett til bod nr 46 og garasjeplass nr 13.
- 33) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 33 har eksklusiv bruksrett til bod nr 61 og 62 og garasjeplass nr 6 og 7.
- 34) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 34 har eksklusiv bruksrett til bod nr 63 og garasjeplass nr 1.
- 35) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 301., seksjonsnummer 35 har eksklusiv bruksrett til bod nr 64 og garasjeplass nr 2.

#157983/1



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@webssystemer.no
Deres referanse: 28-20-0339 (Rikke Stenby)
Vår referanse: 2353949/14325983
Bestilling: C3 2020-12-08 (2) 95

Dato
08.12.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 14089 Embete: 91 Registrert: 27.9.2006 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	312	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkaveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 800 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rettskopi bekreftes
Gro Helle Svanvill



Rettskopi bekreftes
LENA ONARHEIM
Statens kartverk

Rekvirert		Begjæring om	
Navn: DeltNor, ay bolig		Oppdeling i eierseksjoner	
Adressen: Pb 2008 PT, Anton Jenssensgt. 2		Reseksjonering	
Postnr.: 3103		Tønsberg	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen	
Kommune: Tønsberg	Byggningsnr.: 1003 312
2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Organ. (150 siffer): 971589019	Navn: Kaldnes Byutvikling AS
3. Begjæring	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.	
4. Supplerende tekst	

Sum tellere: 2567 Sum tellere: 2567

Dokumentet er tinglyst 27.06.2006 Emb. 091

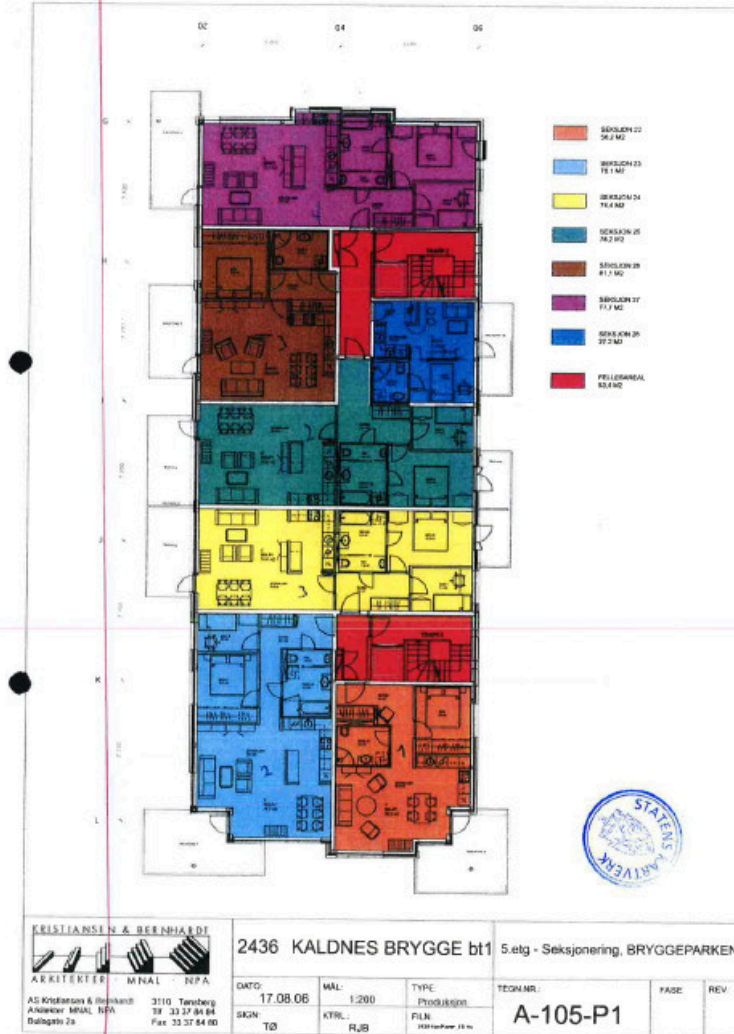
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: Oslo 12.2.06

For KALDNES BRYGGE SYD AS INN. TULLHOLT AV

4. FEBRUAR 2005

Arve Njånes Ole Hale



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES PANORAMA

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 25. oktober 2006, endret 13. februar 2007, endret i Årsmøte 16. april 2009, endret i Årsmøte 8. april 2010, endret i Årsmøte 31. mars 2016, endret i Årsmøte 20. april 2017 og endret i Årsmøte 25. april 2019.

1. Navn
Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama (heretter sameiet) omfatter Gnr. 1003, bnr. 312 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet består av 37 seksjoner. Til hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonens bruksareal.

2. Formål
Sameiets formål er å sikre sameierne felles interesser, herunder administrasjon, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende felles anlegg, utstyr m.m. av enhver art.

Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

3. Fellesareal
Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke er å oppfatte som arealer med enerett til bruk, er fellesarealer.

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner, jf. eiersl. § 25.

Det tilligger styret å utarbeide retningslinjer for bruk av fellesarealene.

4. Råderett over egen seksjon
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til fritt å kunne reseksjonere sin seksjon innenfor lovens rammer.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering.

Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, jf. eiersl. § 25. Sameierne må følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette.

Parkeringsplasser i garasjeanlegg kan kun overdras sammen med leilighet.

Antenner, markiser og lignende kan kun settes opp etter samtykke fra styret.

5. Kostnader - felleskostnader

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av den enkelte seksjon skal i sin helhet bæres av eieren av seksjonen.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjonen, dvs. felleskostnader, herunder kostnader som oppstår gjennom Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, fordeles på sameierne i henhold til sameiebroken så fremt ikke annet fremgår av disse vedtektene.

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige. Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal betales av sameiet. Forretningsfører sørger for betaling på vegne av sameiet. Fellesutgiftene fordeles forholdsmessig på sameierne etter sameiebroken. På grunnlag av årsbudsjettet skal sameierne innbetale et månedlig å konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlattelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Sameiets andel av premie for bygningskasko for bygningsmassen på Kaldnes Brygge Syd fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebroken.

Kommunale avgifter, seksjonens vifte på byggets tak, betaling for vaktmestertjeneste samt avgift for grunnpakke for Kabel-TV fordeles pr. seksjon, alle andre fellesutgifter betales i henhold til sameiebroken.

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene for innflytting.

Eventuelle kostnader tilknyttet fellesarealer og/eller fellesoppgaver på Kaldnes som omfatter mer enn det enkelte delfelt, skal dekkes i henhold til særskilt avtale.

6. Vedlikehold

Sameiets styre skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av eiendommen, og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorerne gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne gjennom forretningsføreren.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr skal besorges og bekostes av sameierne i fellesskap. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres på årsmøtet av sameiet. Utvendige arrangementer på bygningen, såsom markiser o.l., må godkjennes av styret for eventuell oppsetning kan finne sted.

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller andre/påvirker bærende konstruksjoner.

7A. Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem. Sameiermøtet skal velge styreleder, som meddeler fullmakt bl.a. til forretningsfører.

Utd forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret har dog bemyndiget forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Forretningsførers arbeid er å forestå den daglige driften, og påse at seksjonseierne innbetaler månedlige å konto beløp til dekning av fellesutgiftene.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er til stede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de motende. Er det stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal fore protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. eiersl. § 59.

Styret gis fullmakt til å gjøre nødvendige tiltak for å begrense støy fra beboere og næringslokaler, herunder engasjere eksternt vaktsselskap, gi advarsler, illeggelse av gebyr for overtreddelser etc. Styret informerer sameierne om tiltakene forut for ikrafttredelse.

7B. Valgkomite

I det ordinære sameiemøtet velges hvert år 2 sameiere som valgkomite.

Styremedlemmer kan ikke tjenestegjøre i valgkomiteen.

Styret skal innen utgangen av februar meddele valgkomiteen hvilke styremedlemmer som er villige til gjenvalg.

Innen 15. mars skal valgkomiteen oversende styret et forslag til styresammensetning som vil bli forelagt på det ordinære sameiemøtet. Valgkomiteen skal i sitt forslag søke å oppnå en styresammensetning som blir representativ aldersmessig samt at begge oppgangene 15A/B er representert.

8. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse. Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer som for vanlig årsmøte.

Senest en uke for ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Hver seksjon gir én stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning.
3. Revidert regnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som behandles under posten eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret 14 dager for årsmøtet.

Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet ansette vaktmester.

9. Panterett - Mislighold

Sameiet har panterett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader i henhold til eiersl. § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Med tilslutning fra de sameierne det gjelder, kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne etter eiersl. § 31, 3. ledd.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3 -tre måneders varsel i rekomman dert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

10. Inhabilitet

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eiersl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf eiersl. § 32.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eiersl., gjelder reglene eiersl., eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

12. Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

Sameiet plikter å være medlem i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd. Sameiets styrerepresentanter i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd skal velges blant styremedlemmene i sameiet.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES PANORAMA

Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal først og fremst sikre sameiet ro, orden og først og fremst hygge i og rundt hjemmene. Det er normalt styret i sameiet som lager og får vedtatt husordensregler som omhandler dette.

Hver enkelt eierseksjon kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle trives. Som alle andre steder gjelder det selvfølgelig også i et eierseksjonssameie at man tar hensyn til sine naboer.

Etter kl 2300 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at det ikke forstyrrer naboene dine. Det er en selvfølge at alle får sin nattesøvn.

Det er vel et naturlig ønske for alle at felles utearealer blir holdt pene og innkjørslene holdt ryddige. Alle har likt ansvar for dette, og det bidrar til å høyne kvaliteten betraktelig i sameiet.

BLOMSTERKASSER
Mange ønsker å ha blomsterkasser på sine balkonger, noe som er både fint og koselig. Alle som henger opp dette må påse at den henger på innsiden av rekkverket og ikke på utsiden. Dette er den mest fornuftige løsningen for alle, både med tanke på sikkerhet, vannsøl, etc.

PARKERING
Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. Bileiere som kjøpt p-plass skal i størst mulig grad plassere sine kjøretøy i garasjen. Avgiftsbelagte P-plasser kan selvfølgelig også benyttes i den grad det er ledig.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller ha båter i vinteropplag på eiendommen.

SANITÆRANLEGG
Her som alle andre steder gjelder det at bind, bleier, kaffegrut etc. selvfølgelig ikke må kastes i toalettet. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre borettslaget, dvs. den som har forårsaket tilstoppingen eller samtlige andelseiere, store merutgifter.

HUSDYR
Dyrehold er ikke tillatt. Dersom det skal gis dispensasjon må det søkes styret for godkjenning. Søknadsskjema vedlegges.

TERRASSEN
Grilling med kull er ikke tillatt på balkong/terrasse. Gass eller elektriske griller kan benyttes. Ansvarlig for at sluk på terrasser er åpne og renhold til enhver tid.

SOL- OG VINDAVSKJERMING BALKONG/ TERRASSE
For sol- og vindavskjerming må det søkes til styret. Godkjenning må foreligge før arbeidet igangsettes. Vindavskjerming av balkong/terrasser skal foretas iht Kaldnes Syd – innglassing av balkong – RAMMETILLATELSE, fra Tønsberg Kommune, Kommuneutvikling, av 9. desember 2013, gjeldende fra 2. til og med 6. etasje. Dette må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndighetene.

RENOVASJON
Alle må sortere eget avfall og kaste dette i avfallsbeholdere på anvist plass. Kartonger må brettet. Biologisk avfall sorteres og legges i riktige beholdere. Sørg for at lokket på beholderne er lukket helt igjen.

PARABOLANTENNER
Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner. Sameiet har inngått avtale om leveranse av digital-TV og bredbånd fra Canal Digital.

Siste Oppdateringsdato; 31.03.18

Protokoll fra ordinært årsmøte i
Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Pir 1

Tidspunkt: Torsdag den 24. april 2025, kl. 1800 - 1900
Sted: Bydelshuset, Tollbodgaten 19, Tønsberg

Styreleder Hege Cecilie Bekkevold ønsket velkommen.

1. Konstituering
- A. Til ordstyrer ble valgt styreleder Hege Cecilie Bekkevold
Til å føre protokoll ble Tom Backe valgt
 - B. Til å undertegne protokollen ble Thomas Bendixen og Hege C. Bekkevold valgt
 - C. Det var ingen bemerkninger til innkallingen
 - D. Det møtte totalt 9 personer hvorefter 8 stemmeberettigede sameiere
Det var ingen fullmakter og det kan avgis totalt 8 stemmer
 - E. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt

2. Årsberetning fra styret for året 2024
Behandling av årsregnskap og regnskap.
Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

3. Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025
Resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

Overføring av årets resultat til balansen.
Årets underskudd foreslås overført til annen egenkapital.
Vedtak: Godkjent

Budsjett for 2025 ble gjennomgått
Vedtak: Godkjent

4. Saker til behandling
Ingen

5. Godtgjørelser
Vedtak: Honorar til styret utbetales i tråd med innkallingen.

6. Valg av tillitsvalgte
Styreleder Hege Cecilie Bekkevold og varamedlem Mike Duff foreslås gjenvalgt for to år.
Valgkomiteens medlemmer, Liv Faaland og Ragnar Ingebret Nordkvælle, er foreslått gjenvalgt.

Vedtak: Godkjent
Nestleder Tom Backe og styremedlem Kari von Hafenbrädl var ikke på valg.

Møtet ble hevet klokken 18:45

Hege Cecilie Bekkevold
Hege Cecilie Bekkevold
Styreleder

Thomas Bendixen
Thomas Bendixen

Tom Backe
Tom Backe
Referent

Signature: 
Email: hege.c.bekkevold@hotmail.com

Signature: 
Email: TOM.BACKE@KALDNESMEDIA.NO

Signature: 
Email: tbendixen@live.no

Styrets 2024 Årsberetning
Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

Sameiets styre har i 2024 bestått av følgende personer
Leder: Hege Cecilie Bekkevold
Styremedlemmer: Tom Backe og Kari von Hafenbrädl
Varamedlem: Mike Alan Duff

Sameiets valgkomite: Ragnar Ingebret Nordkvælle, leilighet 703 i oppg. 15A
Liv Faaland, leilighet 602 i oppg. 15B

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsfører: Tønsberg Økonomisenter.

Revisjon: Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS.

Sameiets formål
Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama består av 37 seksjoner og omfatter Gnr. 1003, bnr. 312 beliggende på Kaldnes Brygge Syd i Tønsberg Kommune med påstånde bygningsmasse. Sameiets formål er å sikre sameierens felles interesser, herunder administrasjon, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende anlegg, utstyr m.m. av enhver art.

Måtevirksomhet
Det er avholdt 4 styremøter i 2024 for å dokumentere beslutninger. Kontakt holdes via e-mails, telefon og uformelle møter.

Oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet:
1. Regnskap
Driften av Sameiet er nede på et forsvarlig minimum. Sameiets egenkapital og disponible midler minus kortsiktig gjeld er på kr. 265.837 pr. 31.12.2024 som er en nedgang med årets underskudd på kr.249.261.

- 2a. Direkte Sameie Saker
- Innglassing og veksthus hos to seksjonseiere:
 - o For leilighet 703 er treverket som var montert etter at bygningen sto ferdig fjernet. Styret har påpekt at dagens innglassing egentlig er å betrakte som et påbygg som reguleres av og som er søknadspliktig i tråd med Eiersesjonsloven, fordi den har tak. Styret finner allikevel at dagens innglassing kan bli stående, men at det søkes på korrekt måte dersom den fremtidig skal skiftes ut eller endres.
 - o For leilighet 206 er innglassingen fortsatt ikke-godkjent. Eier har i april henvendt seg skriftlig til kommunen vedr. godkjenning av dagens innglassing uten svar så langt.
 - Styret ønsket å bytte revisor fra BDO til Hotvedt & Co for å halvere revisorkostnadene for 2024. Dette krever et vedtak fra generalforsamlingen i sameiet og det ble derfor kalt inn til et ekstraordinært årsmøte i desember 2024 digitalt. Vedtak: Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS ble valgt som Eierseksjonssameiet Kaldnes Panoramas revisor. Dette ble enstemmig godkjent.
 - Det har også i fjor vært noen tendenser til støy fra leiligheter. Vi ber alle om å påse at de ikke er til sjenanse for naboene.

2b. Ytre Miljø og Likestilling
Etter styrets oppfatning forurenser ikke sameiet det ytre miljø utover det som anses normalt for et sameie.

3. Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd
Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd består av: Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Pir 2 Borettslag, Ankeret Borettslag og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod. Seksjon 1 og 2 i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod ble formelt overtatt av Huseierlaget fra Kaldnes Brygge Syd AS i februar 2023. I praksis blir drift av v-anleggets 185 plasser som tidligere.

De mange sakene som Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd jobber med har vært informert til Sameiets styre. Da Sameiets leder er sammenfallende med Huseierlaget Kaldnes Brygge Syds leder også i inneværende periode så har kommunikasjonssyften gått lett.

5. Økonomi
Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsa noen annet i fremtiden.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og status.

OBOS Norsk

 Parter

Organisasjonsnr.: 934 261 585

Mobil: +4790614466

Mobil: +4791314900

Mobil: +4793255964

5. Valg af mødeleder

Mødelederen sørger for at mødet blir avviklet etter levers regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke lærerstør velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter levers regler er møteleder.

Det ble foretatt å godkjenne den midten årsværet er innlagt på

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/01/15. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from ASCE.

Transcript: 202202201540407000 Sign in | 4CB, PWS

Styrets årsrapport

Orientering om Huseierlagets drift

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i 2024.

Vaktmestertjeneste

Vi sa opp avtalen med firmaet NEWSEC VESTFOLD AS og gikk over til VAKTMESTERSERVICE 1. september 2021. Vi har samme vaktmester som tidligere. Vaktmesterservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet av bygningsmassen og tilhørende installasjoner i fellesarealer.

Vi har vaktmestertjeneste 3 timer på mandag og torsdag.

Dersom beboere oppdager ting som må tas tak i eller har oppgaver de mener kvalifiserer for vaktmestertjeneste, så må dette gå igjennom representanter for styrene i de enkelte bygg. På våre infotavler i oppgangene vil det henge oppslag med kontaktinfo. Vi ber om at e-post benyttes, evt. telefon på ettermiddag hverdag.

Bestilling av PORTÅPNERE til garasjeanlegget gjøres ved å legge en beskjed i vaktmester postkassen i nedre garasjeanlegg ved oppgang 17B.

Dersom BRANNDØRENE i nedre garasjeanlegg lukker, så ber vi om at garasjeplassierne hjelper hverandre med å få åpnet disse ved behov. Det er relativt enkelt å åpne dem manuelt, men det krever kraft og styrke.

Snemåking av fellesarealer – atriet / gangstier rundt bygget / nedkjøring garasje

Styret inngikk 2019 ny avtale med Strandman om snørydding, sandstroing og soping i vinterhalvåret. Vi har også i løpet av denne vinteren vært i kontakt med Strandman da de ikke har måkt alle steder som avtalt. Dette ser ut til å være løst nå. Avtalen omfatter også maskinmåking av nedkjøringen til garasjeanlegget som vi har felles med Sameiet Kaldnes Brygge Nord, og vi deler kostnaden 50/50.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, Fred Arne Østrem, OBOS på telefon 33309473 eller e-post fred.arne.ostrem@obos.no. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor. I tillegg til postoppkrav faktureres bestillingen etter medgått tid av forretningsfører.

Skilt til ringeklokke organiseres av styret i det enkelte bygg. Postkasse skilt bestiller den enkelte selv tilsvarende det som er der allerede (NB! Husk leilighetsnummer).

Forsikring

Huseierlagets eiendommer er fullverdiforsikret, og fra 4. april 2022 er vi forsikret i Gjensidige forsikring med polisennummer 91228995. Vi betalte Gjensidige kr814748 (kr 634138 i 2023) i premie for 2024 som var en økning på hele 28% ift 2024. Vi fikk kundeutbytte på kr:68699 (kr:46728 i 2023) utbetalt etterskuddsvis (premie fratrullet faktisk kundeutbytte er kr:746049 (kr:587410 i 2023)). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Økning av premie pga stadig nye tilfeller av skader er bekymringsfylt og koster oss dyrt. Styret vurderer nye tiltak ila 2025.

Selv om Huseierlagets forsikring brukes, kan seksjons-/borettslagseier belastes med hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjons-/borettslagseier ansvar.

Den enkelte seksjons-/borettslagseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vi har hatt 3 forsikringsaker i 2024: vannlekkasje fra himling i toalettrom, vannlekkasje i benkeskap, sak vedr. skadedyr pågår fremdeles.

Maling av utvendig panel i 2024

I budsjettmøtet i november 2023 ble det lagt inn kr:750000 som var prisjustert fra malearbeidet i 2013. Etter anbud fra 5 leverandører ble faktisk pris kr:950.000 pluss enhetspris for antatt 50 dører. Dessverre ble utføring av arbeidet mer krevende enn antatt pga dårlig organisering fra leverandør og gjenstår å male 100 stk dørblader i 2025 av de totalt 166 stk. som trengte maling

Zanussi Oppvaskmaskiner fra 2006

Etter brannen i oppvaskmaskinen i Rambergveien 19 orienterte brannvesenet oss om at våre oppvaskmaskiner fra 2006 inneholdt en feilkomponent som kan være brannfarlige. Vi kartla alle 134 leilighetene da det viste seg å være et serienummer dette var aktuelt for. Vi fant 10 oppvaskmaskiner som hadde dette serienummeret. Alle de resterende oppvaskmaskinen er fysisk fjernet fra leilighetene i slutten av 2024.

Støy fra leiligheter

Styret fikk varsel om støy fra flere leiligheter i 2013. Dette er en ny tendens som er uønsket. Vi ber alle om å påse at de ikke er til sjenanse for naboene.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforsbygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I tillegg er det en røyk-/brannvarsler som er koblet mot felles brannsentral. Denne er igjen koblet direkte mot brannvesenet. Det er Huseierlagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjons-/borettslagseier ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Også i 2024 ble alle røy-/brannvarsler samt nødlys testet gjennom vår avtale med Bravida.

Sommeren 2023 ble også alle våre 11 brannslanger (3 stk. i bodganger; 2 stk. i øvre garasje og 6 stk. i nedre garasje) undersøkt av firmaet Presto, og alle fungerte som forutsatt.

Det er også foretatt service fra Ulefoss på branndørene i nedre garasjeanlegg i 2023.

Dette utstyret har fungert tilfredsstillende i 2024.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at Huseierlaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Siste dag i september i 2024 ble det gjennomført Internkontroll Elektro av Bravida for hele bygningsmassen vår. Det ble avdekket en del mangler, og planen er å utbedre alle disse i løpet av 1. kvartal 2025.

Påkjøring av verandaer og bærebjelker

Vi har fortsatt noen røde klistremerker på utsatte skadesteder av bygningsmassen der varetransport har gjort skader tidligere. Dette er i front og på siden av Rambergveien 19. Merkingen ser ut til å ha en viss effekt.

Innglassing Balkoner

Huseierlaget fikk brev fra Tønsberg kommune i 2022 om at tillatelsen var utgått med begrunnelse i at den var ubenyttet i 3 år. Vi svarte på brevet med oversikt over alle innglassinger med tidspunkt for utførelse. Vi kunne også vise til flere eiere som hadde henvendt seg til kommunen og fått tilbakemelding om at det ikke var

nodvendig å søke. I brevet til kommunen ba vi om tilbakemelding innen 3 uker dersom tillatelsen ikke gjelder. Vi har ikke fått tilbakemelding og regner tillatelsen som gyldig.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjons-/borettslagseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV / bredbånd

Med virkning fra 1. jan 2023 inngikk Huseierlaget igjen en tre-årlig avtale med Telenor. Canal Digital ble i 2019 overtatt av Telenor. Denne gang er prisen bundet i 2 år og med pris på 2022 nivå. Vi har WiFi ruter designet av Snohetta. TV kanaler, opptaksmuligheter, TV ukesarkiv og internett fungerer bra med Telenor avtalen. Vi anbefaler også alle å ta i bruk T-We appen med de muligheter den tilbyr.

Vaskekontrakt for trappehus og bodganger

Vi hadde vaskekontrakten på anbud våren 2023. Utfallet ble å fortsette med Dream Clean for vasking, mens vi skiftet til Cares på matter. Dette med virkning fra 1. september.

Vellykket Dugnad

Det ble en meget vellykket dugnad 4. mai med +30 deltagere. Mye ble gjort, og vi fikk ryddet rundt hele eiendommen og på atriet, malt i begge inngangspartier i øvre garasjeanlegg samt spylte hele garasjeanlegget. Etter dugnaden var det rikelig med pizza og drikke til alle.

Port telefonsentralene

Port telefonsentralene i 15A, 15B, 17A og 17B ble skiftet i 2023. I 19 fungerer den tilfredsstillende.

Forskjønning av uteområder

Vi har fortsatt å beskjære trær som strekker seg over terrasser i 2. etasje mot Tønsberg Brygge. Vi har en skriftlig avtale om tillatelse fra Tønsberg Kommune Bydrift for å kunne gjøre dette.

Vi fikk i juli 2021 også skriftlig tillatelse til å beskjære ospetrærne fra gangbroen til enden av vårt bygg ved restauranten «Westside». Etter befaring fra kommunen ble disse kuttet vesentlig ned slik at vi ikke har trengt å gjøre noe her.

Vi fikk Strandman vårt til å beskjære hekkene på atriet høsten 2024 slik at de skal se fine uten våren 2025.

Vi har også høytrykkspylt hele atriet og trappene sommeren 2023, første gang siden det var nytt 2006. Dette har gitt et løft av utearealet vårt. Vaktmester har også intensivert bekjempelse av ugress i grusen ved nr:19 og det har fungert godt. De nye utemobler fra Vestre kom til atriet i front på slutten av sommeren, og de nåværende er flyttet lengre inn på atriet utenfor nr:19. Plattingen i første etasje foran øvre garasjeutgangsdør er delvis høytrykkspylt fordi det var glatt å gå over der.

Nye lamper i bodganger, tekniske rom, søppelrom og garasjeanlegg

Etter å ha skiftet til LED lamper i ganger og trappehus stod bodganger, tekniske rom, søppelrom og garasjeanlegg for tur i 2023. Rundt 265 lamper ble skiftet til en pris av kr:350.000. Dette er «smarte» lamper som har fire funksjoner: justering av lysstyrke, hvor lenge lyset er på, sensitivitet på bevegelse og dagslys. Lampene ble skiftet ut våren 2023 Ved å skifte ut til LED lamper både i 2022 og 2023 har vi mer enn halvert vårt energibehov for fellesarealene i 2024. I løpet av 2025 er planen å skifte alle pærene i utvendig belysning til LED i eksisterende sokkel.

Garasjeanlegget

- Formell overtagelse av garasjeanlegget

Huseierlaget har i februar 2023 formelt overtatt seksjon 1 og 2 i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod som er garasjeanlegget. Dette har vært driftet av Huseierlaget siden oppstart, så i praksis vil den enkelte garasjeeier ikke merke noen forskjell.

- Vibbo for garasjeanlegget

Nå kan du holde deg oppdatert på hva som skjer i Garasjeanlegget på Kaldnes Brygge Syd på Vibbo, en digital tjeneste fra OBOS. Logg inn på vibbo.no/3311.

- Vedlikehold generelt

Vaskemaskinvask av garasjegulv ble utført sammen med dugnaden 4. mai 2024. Vi har kjøpt inn to skilter som står over ristene slik at færrest mulig kjører over dem og dermed skaper risting som gir støy for de som har soverommet vendt mot nedkjøringen. Dette ser ut til å fungere bra. Vi har fortsatt gulvvaskemaskin til garasjeanlegget sammen med Sameiet Kaldnes Brygge Nord. Den er gammel og brukes nå kun til oppsuging av vann etter snørike dager hvor biler fulle av snø skaper store vanndammer i garasjen. Det viktig at bileiere børster av bilen og fjerner snø under hjulbuelistene førinnkjøring i garasjeanlegget da garasjen ikke har sluk og smeltet snø gir skader pga vannet, både i garasjen og tilhørende ganger. Det ble undersøkt om det var mulig å utnytte ventilasjonen bedre og vi fikk et tilbud på i underkant av kr:100.000 uten elektriker arbeid av Bryn Byggklima. Dette var dyrt og vi vet ikke effekten av det så i denne omgang gjør vi ikke noe mer med denne saken. Det har som i tidligere år vært brukt penger på våre to garasjedører slik at de har en 100% tilgjengelighet for inn- og utkjøring. Garasjeanlegget gikk i 2023 med kr. 36 109 i overskudd. Overskuddet blir lagt til tidligere oppsparte midler på kr. 91 933 slik at garasjeanlegget totalt har kr:128042 på konto hos Huseierlaget.

Hvitmaling i nedkjøring hadde begynt å flasse, og i samarbeid med Kaldnes Brygge Nord ble all maling fjernet ved høytrykkspyling og vi gjenvant den lyse betongen i 2023.

- Vanninntrengning i seksjon 12, bod ved innkjøring til nedre garasjeanlegg og oppgang 17A

Vann fra garasjeanlegget inn i bod ved innkjøring til garasjeanlegget er utbedret med en tetningslist. Vi avventer effekten av dette.

Vann fra utsiden ble forsøkt utbedret med omlegging av utløp på veggen til 17A/B.

Vi avventer også effekten av dette.

- Elbil lading

Årsmøtene i 2019 i Huseierlaget og Garasjeanlegget påla styret i Huseierlaget å legge til rette for elbil lading i garasjeanlegget. Elbil anlegget ble satt i drift januar 2020 og betalings funksjonen fra Charge365 var på plass i februar 2020. Styret er godt fornøyd med helheten av ladeanlegget og det har fungert godt i 2024.

Sykkelparkering i garasjeanlegget

Sykkeloblat har vært obligatorisk for alle sykler parkert i sykkelstativ på fellesareal i garasjeanlegget. Nå er det færre sykler i anlegget, og vi prøver ett år uten oblat.

Våre 5 heiser

Huseierlaget har fortsatt med Otis som leverandør av service og betaler halvårlig forskudd etter at den formelle avtalen utgikk 31.12.2023. Vi har nå på den generelle avtalen utarbeidet av Obos. Det var lovpålagt Heiskontroll høsten 2024, og det ble avdekket noen feil på 2 av 5 heiser med lav alvorlighetsgrad. Disse manglene ble utbedret innen utgangen av 2024. GSM telefoner i heisene som ble installert i august 2022 har fungert 100% i 2024. Driftssikkerheten på heisene er bortimot 100%, og kun når heisdører tvinges til å holdes åpne, stopper heisen.

Etter at gangveien ble fysisk sperret for noen måneder sommeren 2021 har man sommeren 2022 hatt en utvidet uteservering som ikke påvirker gangveien. Dette er i henhold til dialogen styret har hatt med kommunen. I 2024 har uteserveringen gått sømløst.

Styret vurderte 2022 å forsøkke veggene på øvre garasjeanlegget mot Tønsberg Brygge. Steinar Caspari har vært i kontakt med «Tønsberg Live» og de så ut til å være interessert i å støtte dette. Vi må i forkant bildemalingen utbedre veggens beskaffenhet med to lag fasedupss slik at bildet ikke flisser av. Imidlertid kom Tønsberg Kommune i 2023 med et forslag om å utplassere en trommel utenfor denne vegg på bakkeplanet ved vannet. Vi lar derfor veggmaleriet fortsatt være i bero til vi ser effekten av trommelen.

Brokarene AS ble solgt fra Jack Lislebø til Trond Ragnar Severinsen i 2018 med Marius Klothman Halle som fungerende leder. Punkter det jobbes med er som følger:

2) Felles søppelrom. Nytt kjøleaggregatet ble kjøpt inn til sommeren 2019. De nye viftene inne i søppelrommet fungerer også tilfredsstillende.

Restauranten Westside ble i 2022 nedlagt og forårsaker dermed ikke støyplager for beboerne i Ankeret.

- Huseierlaget har overtatt garasjeanlegget i februar 2023. Dette er seksjons 1 og 2 i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Næring/Bod. Ingen endring her i 2024.

Tønsberg, 28. februar 2025

Hege Cecilie Bekkevold Mats Bettum Erik Gjølstad





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

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

☐

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 20.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

